PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

FRESERVEIEN 21

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Div opplysninger fra Oslo kommune

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

2 - roms leilighet

Freserveien 21 , 0195 OSLO

OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 228

Andelsnummer 52

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 17.07.2026 **Rapportdato:** 21.07.2026 **Oppdragsnr.:** 15443-2080 **Eiendomsverdi ref nr:** UF1176

Foretak: Asker Takstforum AS **Takstingeniør:** Truls Stokker

Medlem av

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig



Truls Stokker
Uavhengig Takstingeniør
truls@atfas.no
901 49 880

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg fra 2017.
Den anses være normalt brukt og vedlikeholdt.
Et generelt godt inntrykk.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert.
Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Undersøkelsen har ikke kunnet gjennomføres i samsvar med forskrift til avhendingsloven for enkelte bygningsdeler på grunn av manglende tilgjengelighet.
For disse delene foreligger det derfor vesentlig begrenset undersøkelsesgrunnlag, og skjulte feil, skader eller avvik kan ikke utelukkes. Tilstanden er derfor beheftet med usikkerhet.

2 - roms leilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Terrassedør i tre med isolerglass.

Brann -og lydklassifisert inngangsdør.
Det er balkong.

INNVENDIG Gå til side

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre i form av tett betong og ventilert kjeller. Dokumentasjon foreligger.

VÅTROM Gå til side

Våtrom fra byggeår.
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 42 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk. Tettesjikt er dokumentert.
Våtrommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen er en baderomskabin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskbenk med kum.
Lekkasjestopper og komfyrvakt er montert.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.
Det er balansert ventilasjon.
Boligen har vannbåren varme med radiator.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
40 amp. hovedsikring. 7 kurser.
Sikringsskap plassert i entre.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.
Det er montert varslings -og slokkeutstyr.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2 - roms leilighet

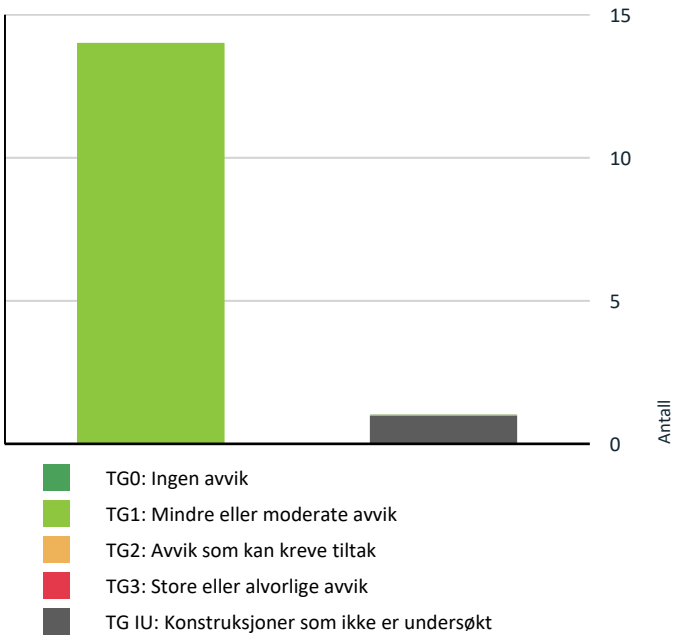
- Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

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.

2 - roms leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

2 - ROMS LEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør i tre med isolerglass.

Brann -og lydklassifisert inngangsdør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre i form av tett betong og ventilert kjeller. Dokumentasjon foreligger.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrom fra byggeår.
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.





2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 42 mm fra gulv ved dør.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Tettesjikt er dokumentert.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen er en baderomskabin.

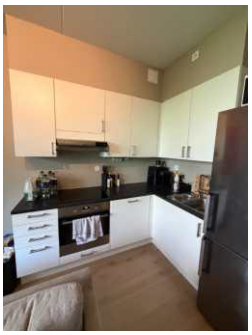
KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskbenk med kum.
Lekkasjestopper og komfyrvakt er montert.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme med radiator.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
40 amp. hovedsikring. 7 kurser.
Sikringsskap plassert i entre.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert varslings -og slokkeutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

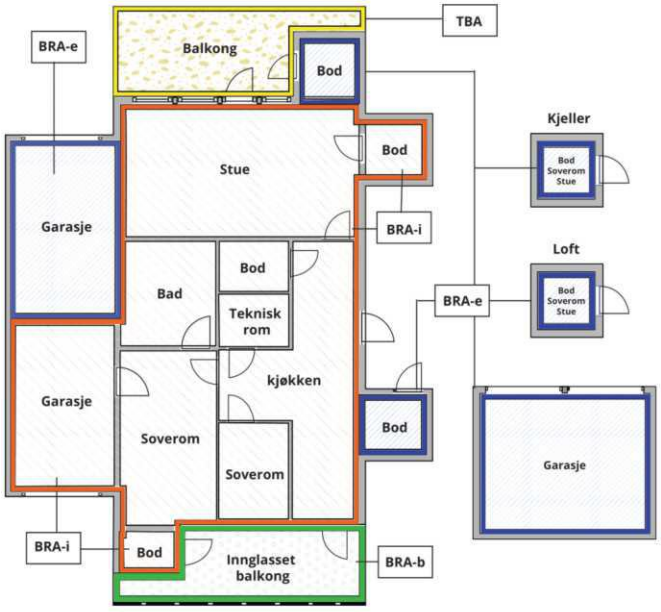
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2 - roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	43			43	8
1 Etasje		8		8	
SUM	**43**	**8**			**8**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
1 Etasje		Bod	

Kommentar

Sjakter/innkassinger for infrastruktur og delevegger er inkludert i boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2026	Truls Stokker	Takstingeniør
	Stian Flottorp Mørk	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Freserveien 21

Hjemmelshaver
Kværnerlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KVÆRNERLIA BORETTSLAG	918391479			Mørk Stian Flottorp

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
52

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	17.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260176
Addresse	Freserveien 21		
Postnr.	0195	Sted	OSLO
Selgers navn	Stian Flottorp Mørk		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

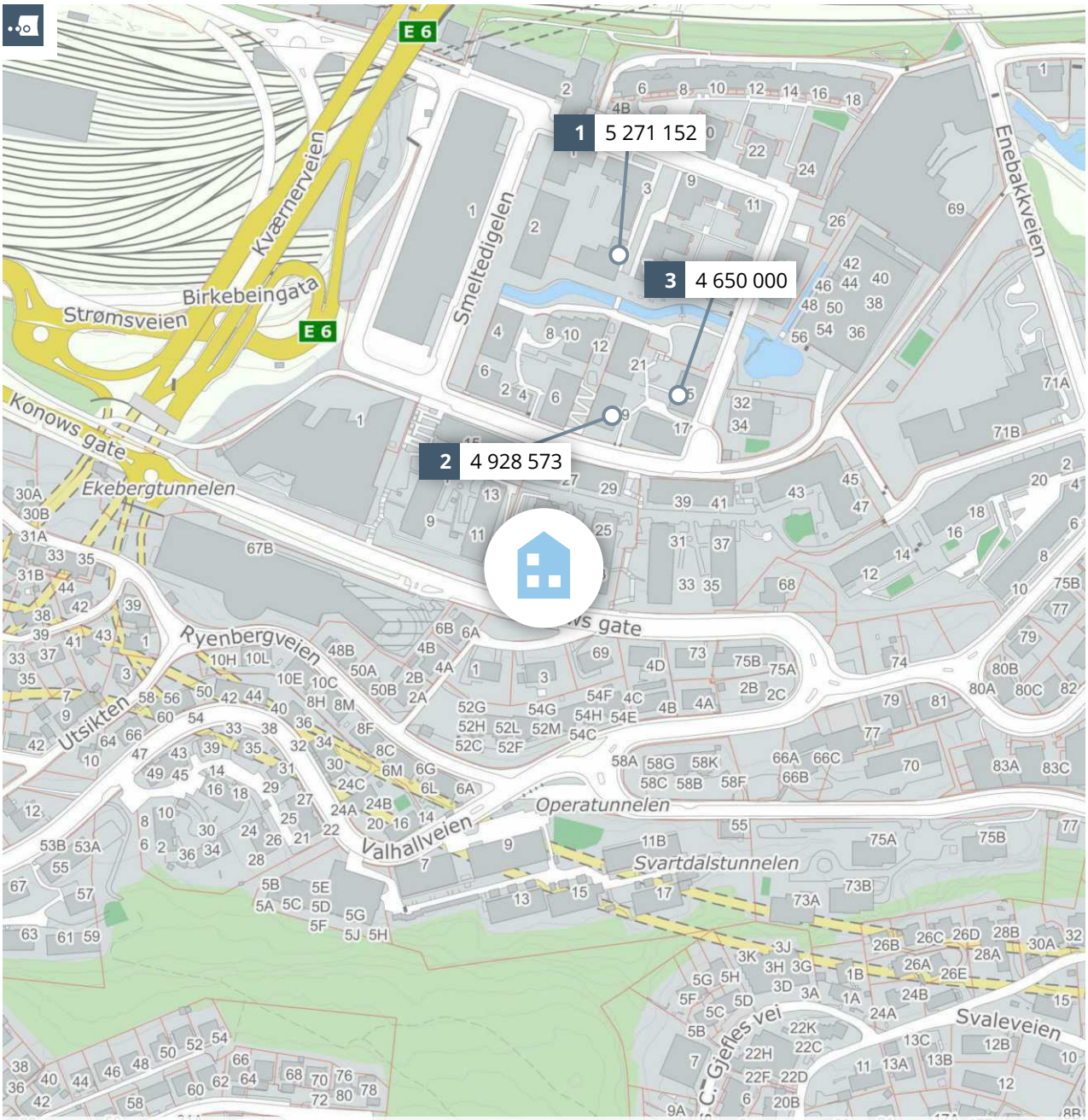
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.08.2026

Signert av *Stian Flottorp Mørk*

Initialer selger:
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

FRESERVEIEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 11.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jan Henning Solli.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Freserveien 21, 0195 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 236 BNR 228 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Kværner sør

Verdivurdert til

4 490 000

0	4 490 000	106 905
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	42 m²	8 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	4 401
Formue	2 798
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Turbinveien 5 56 m²	2009	4. etg	1 sov	16.06.2026	4 090 000	**4 000 000**	1 271 152	5 271 152	**94 128**
2	Turbinveien 19 45 m²	2014	5. etg	1 sov	10.07.2026	3 450 000	**3 425 000**	1 503 573	4 928 573	**109 524**
3	Turbinveien 15 45 m²	2015	4. etg	1 sov	24.06.2026	4 890 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**103 333**

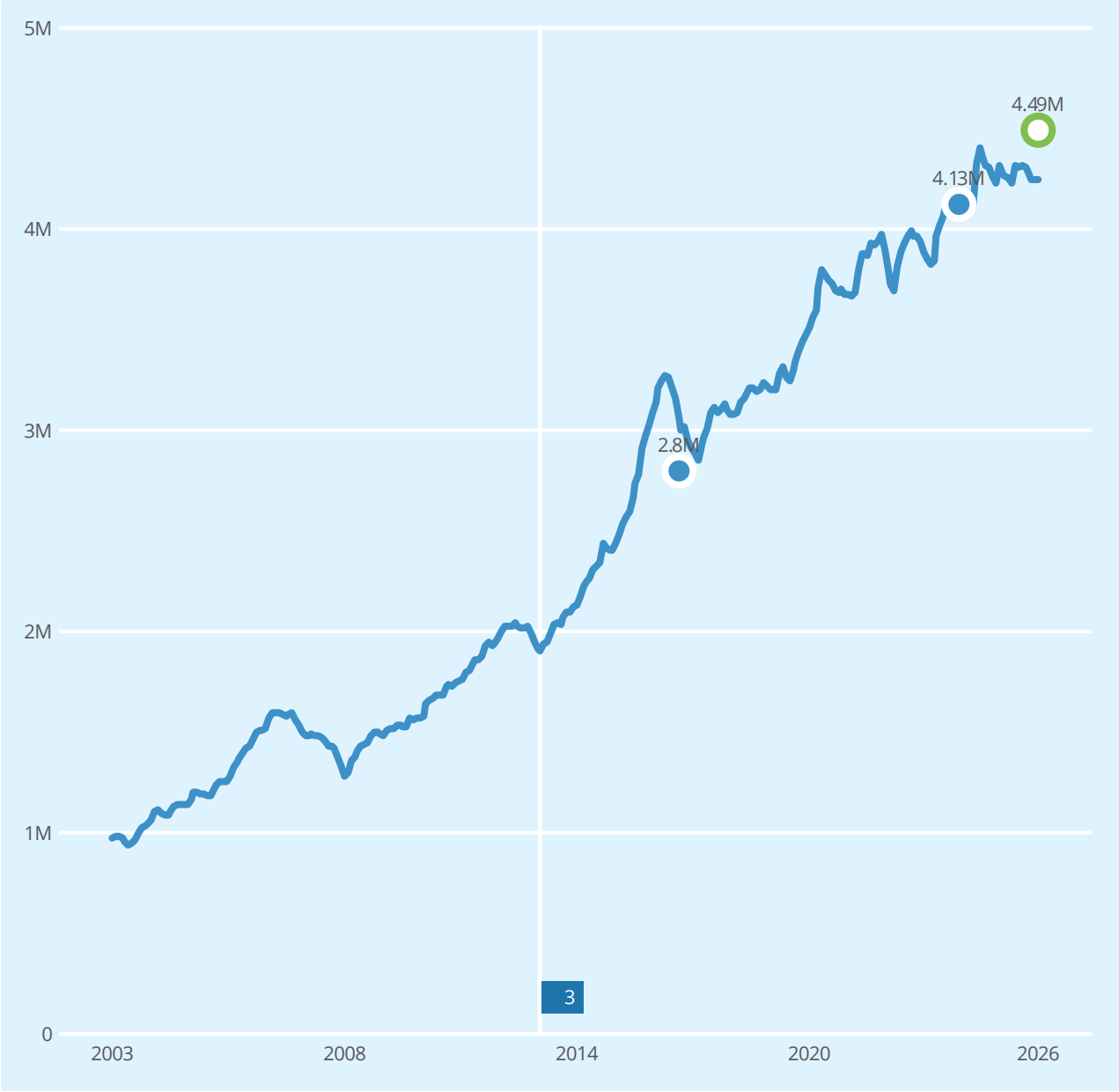
Flott 2-roms fra 2017 med vestvendt balkong på 8 kvm - Heis - Fyring/varmtvann inkl i felleskostnader - Ingen dok.avg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



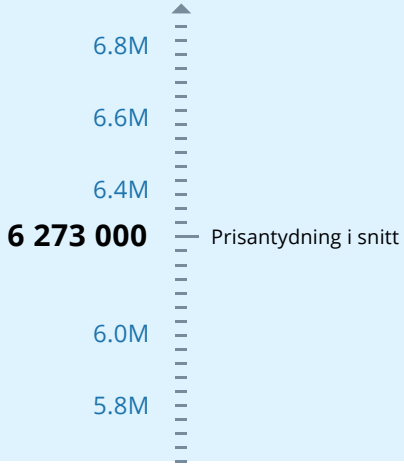
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.08.2024	19.08.2024	15.10.2024	4 190 000	4 125 000	0	4 125 000
22.06.2017		22.06.2017	-	1 180 000	1 620 000	2 800 000

Leiligheter til salgs i Kværner sør grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Leiligheter solgt i Kværner sør grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
38
dager

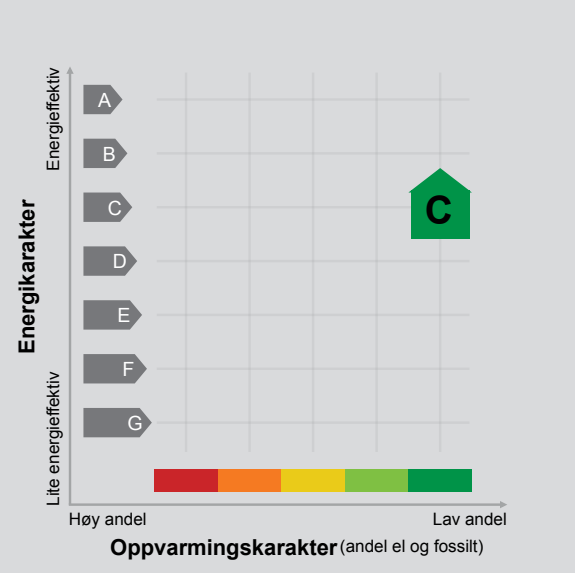
for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	0195
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	228
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300388628
Merkenummer	Energiattest-2025-204750
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	COWI



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (10)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Freserveien 21	300388626	H0201	0	0	52
Freserveien 23	300388628	H0302	0	0	12
Freserveien 21	300388626	H0303	0	0	57
Freserveien 21	300388626	H0403	0	0	64
Freserveien 23	300388628	H0404	0	0	17
Freserveien 21	300388626	H0503	0	0	70
Freserveien 23	300388628	H0504	0	0	24
Freserveien 21	300388626	H0603	0	0	75
Freserveien 23	300388628	H0604	0	0	30
Freserveien 23	300388628	H0705	0	0	35

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²

Oppvarmet BRA	44 m²
Totalt BRA	44 m²
Oppvarmet luftvolum	106 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 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	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	118,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	73 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	73 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,75 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,75 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,54 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,78
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.4.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	COWI

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	16,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	30,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	13,0 kWh/år
Pumper	1,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	119,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 554 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	126,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 657 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	126,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 554 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	1 896 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 657 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 554 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Solli & Partnere AS
PrivatMegleren Solli & Partnere v/Jan Henning Solli
Askerveien 50, 1384 ASKER
E-post: jan.henning.solli@privatmegleren.no

Deres ref.: bc9affaa-4efa-4a0c-b8c6-6b4056202f61 . Vår ref.: 0698-1-2012 Dato: 09.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kværnerlia Borettslag
Organisasjonsnr:	918391479
Andelseier:	Mørk, Stian Flottorp
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2012
Adresse:	Freserveien 21, 0195 OSLO
Andelsnummer:	52
Gnr.	236
Bnr.	228

Borettsinnskudd: Kr. 1 080 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

08.06.26: Borettslaget har søkt om lån kr 500 000, for utskifting av balkongglass pga HMS.
Garasjeplasser: Ved salg av andel med garasje må eierskifte på garasjeplassen meldes særskilt til eierskifte@obos.no - det påløper eierskiftegebyr knyttet til denne endringen. De fleste garasjeplassene følger andelen og kan ikke omsettes separat, men noen plasser er omsettlige og kan selges internt i Kværnerbyen - se vedtektene for oversikt. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser Energiavregning: Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no, under punktet <<Info og service>>.For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Styret. Bestilling sendes kvaernerlia@styrerommet.no Solskjerming - Borettslaget har inngått avtale med Villamarkisen om levering av markiser

og solskjermingsprodukter. All solskjerming som settes opp utvendig skal ha mest mulig likt utseende. Fargene er allerede valgt. Beboer kan henvende seg til styret eller Villamarkisen tlf.: 63 91 20 60 / e-post: post@villamarkisen.no. Godkjenning av andelseier: Sendes styret: kvaernerlia@styrerommet.no Reklamasjon - Reklamasjoner sendes til Inattika - følg link https://www.agorainattika.no/web/kvaernerlia. Brukernavn og passord skal være sendt til den enkelte. Kontakt evt. support@inattika for å få påloggingsinformasjon. Etter innlogging velg ""kundesenter"" og ""registrer reklamasjon"". Ved eierskifte må selger registrere ny eier i eget eierskifteskjema hos Inattika. Lån - IN-lån i OBOS banken lånnr. 9820.75.96795. Nedbetaling mulig to ganger i året, pr. 30.03. og 30.09. Semiautomatisk parkeringsanlegg: Alle som har overtatt sin parkeringsplass i det semiautomatiske parkeringsanlegget har fått opplæring og signert på at opplæring er gitt. Hvis registrert leietaker leier eller låner ut sin parkeringsplass, er denne personlig ansvarlig for at nødvendig opplæring blir gitt til ny bruker. Kostnad til reparasjon og uttrykning kan bli viderefakturert eier av plassen, dersom styret mener at en bruker av parkeringsplass ikke har opptrådt i tråd med gjeldende instruks for parkeringsanlegget. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Eiendfomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Kværnerbyen Utomhussameie: Kværnerlia Borettslag er en del av det tingsrettslige sameiet Kværnerbyen Utomhussameie, og eier sin ideelle andel av dette etter sameiebrøk. Kværnerbyen Velforening: Kværnerbyen Terrasse er sameier i Kværnerbyen Velforening, og betaler kontigent iht. antall leiligheter.

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 400,97,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	310,00	
Lån nr: 9820759679; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820759679; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 090,97	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	70,-
Fradragsberettigede kostnader:	77,-
Annen formue:	2 798,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207596795
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–

Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett kr 8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første

bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.

- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 698
KVÆRNERLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KVÆRNERLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 22:00 og lukker 22. mai kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/698

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i KVÆRNERLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Heidi Romsaas som møteleder

Forslag til vedtak
Heidi Romsaas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Anders Hagen Høigaard er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000.

Sak 6

Forslag til vedtektsendring for velferdstilbud

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtektsendring i Kværnerlia Borettslag for velferdstilbud

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

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

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

Vedtektsendringen behandles likelydende av alle boligselskaper i Kværnerbyen.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Kværnerlia Sak vedtektsendring-Velforeningen.pdf

Sak 7

Balkong innglassing

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

1. Bakgrunn

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

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

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

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

2. HMS-vurdering og kostnadsrammer

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

3. Økonomi og likviditet

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

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

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

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

4. Vurderte alternativer

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

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

5. Finansiering

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for saken

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

Sakens omfang og kostnader

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

Roller og kandidater

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

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

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

- Marit Charlotte Kvernbraaten
- Melina Edvardsen

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

- Adnan Kulenovic

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

Roller og kandidater

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

- Gunnvor Solholm Høigaard

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

- Gjertrud Eia

Styrets årsrapport

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

Vedlikehold og større prosjekter

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

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

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

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

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

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

Drift og HMS

- HMS runder tatt med vaktmester

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

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

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

- Oppfølging av uteområder etter sviktende gartnertjenester.

- Montert opp mer belysning foran nr 23

- Innbruddsikret boder i U1

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

Økonomi

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

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

- Vannmåler montert for mer rettferdig måling av forbruk.

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

Avtaler og tjenester

- Nye rammeavtaler med Visjonel Elektro og Rørleggersentralen.

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

Bomiljø og kommunikasjon

- Forbedret kommunikasjon gjennom Vibbo og Vibbo Nabolag.

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

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

Til generalforsamlingen i Kværnerlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 16. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

KVÆRNERLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 918391479, KLIENTNR. 698

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

KVÆRNERLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 918391479, KLIENTNR. 698

RESULTATREGNSKAP

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

Overføringer:

Til annen egenkapital:	11 203 287	12 701 173

KVÆRNERLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 918391479, KLIENTNR. 698

BALANSE

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

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

Oslo, 14.04.2026
Styret i Kværnerlia Borettslag

Gunnvor Solholm Høigaard	Nils Bertil Tollefsen Kavli	Gjertrud Eia
Adnan Kulenovic	John Arne Johnsen	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 411 296
Strøm elbil	111 400
Eiendomsskatt	90 884
Garasjeleie tidligere år	4 800

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-90 980

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

NOTE 9
GARASJER

INNTEKTER GARASJE	
Leieinntekter	531 200
SUM INNTEKTER GARASJER	**531 200**
KOSTNADER GARASJER	
Administrasjonsgebyr OEF AS	-15 300
Diverse dirftskostnader fra andre leverandører	-63 785
Driftskostnader (leverandør Making Place AS)	-632 928
Driftskostnader (leverandør Rene Bygårder AS)	-304 188
Forsikring	-42 705
Leiekostnader fra Keba Specialist	-21 668
Strøm	-29 317
Vedlikeholdskostnader (flytte kabler til ladestasjoner, gjort av Visjonel AS)	-4 025
SUM KOSTNADER GARASJER	**-1 113 916**
SUM GARASJER	**-582 716**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 14
BYGNINGER

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

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-19 325**

NOTE 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	14 629 439
Egenkapital fra IN tidligere år	90 878 908

Egenkapital fra IN 2025	9 499 129
Reduksjon EK fra IN	-4 843 829
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**110 163 647**

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

NOTE 19
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**158 003**

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

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

NOTE 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

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

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saksfremlegg til Årsmøte Kværnerlia Borettslag

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

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

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

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

Vedtektsendring:

Det foreslås at følgende vedtektsendring fremlegges boligselskapet for behandling:

1. Vedtektenes Kapitel 10 blir endret med ny overskrift til

Fellesanliggende: Utomhusarealene og velferdstilbud i Kværnerbyen

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

10-4 Velferdstilbud

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

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

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

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

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

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

Oslo, den 05.03.2026
Styret i Kværnerbyen Velforening

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Romsaas er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anders Hagen Høigaard er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag til vedtektsendring for velferdstilbud

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Balkong innglassing

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Adnan Kulenovic
- ☐ Matteo Stornaiuolo
- ☐ Tone Kavli

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Marit Charlotte Kvernbraaten
- ☐ Melina Edvardsen

Representant Kværnerbyen Velforening (kun 1 skal velges)

- ☐ Adnan Kulenovic

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Gunnvor Solholm Høigaard

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Gjertrud Eia

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 698
KVÆRNERLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KVÆRNERLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. oktober kl. 12:00 og lukker 9. oktober kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/698

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.

Valg av revisor
Borettslaget har mottatt følgende informasjon fra vår revisor i PwC, som har bidratt til at det nå er nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling:

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med. Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Dersom dere velger å

fortsette med det nye selskapet som revisor, vil dette medføre blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i KVÆRNERLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Line Hovland, borettslagets rådgiver i OBOS, er foreslått som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anders Hagen Høigaard og Ørn Terje Foss er foreslått som protokollvitner

---

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

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- Tell – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.10.25
Selskapsnummer: 698 **Selskapsnavn:** KVÆRNERLIA 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

Line Hovland, borettslagets rådgiver i OBOS, er foreslått som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anders Hagen Høigaard og Ørn Terje Foss er foreslått som protokollvitner

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**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 ekstraordinært årsmøte 2025 for KVÆRNERLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 918391479
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 12:00 til 9. oktober kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 63.

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:**
> Line Hovland, borettslagets rådgiver i OBOS, er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Hagen Høigaard og Ørn Terje Foss er foreslått som protokollvitner
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **19**
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: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- Tell – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Line Hovland /s/
Møteleder

Anders Hagen Høigaard /s/
Protokollvitne

Ørn Terje Foss /s/
Protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2026 for KVÆRNERLIA BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 76.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Heidi Romsaas som møteleder

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

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

2. Valg av protokollvitner

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

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

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

6. Forslag til vedtektsendring for velferdstilbud

Forslag til vedtektsendring i Kværnerlia Borettslag for velferdstilbud

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

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

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

Vedtektsendringen behandles likelydende av alle boligselskaper i Kværnerbyen.

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

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

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

7. Balkong innglassing

1. Bakgrunn

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

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

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

2. HMS-vurdering og kostnadsrammer

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

3. Økonomi og likviditet

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

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

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

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

4. Vurderte alternativer

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

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

5. Finansiering

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Bakgrunn for saken

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

Sakens omfang og kostnader

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

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

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

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

9. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

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

Følgende stilte til valg:
Tone Kavli
Adnan Kulenovic
Matteo Stornaiuolo

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Melina Edvardsen
Marit Charlotte Kvernbraaten

Representant Kværnerbyen Velforening (2 år)

Følgende ble valgt:
Adnan Kulenovic (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adnan Kulenovic

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gunnvor Solholm Høigaard (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gunnvor Solholm Høigaard

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gjertrud Eia (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gjertrud Eia

Vedtekter

for Kværnerlia borettslag org nr 918 391 479

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Samtlige parkeringsplasser i garasjekjelleren kan leies ut innad i Kværnerbyen.

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

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

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

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

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

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

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

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

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

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

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

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

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

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

VEDLEGG 1 KVÆRNERLIA BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 18.06.2018

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR

KVÆRNERLIA BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 01.02.2017
Endret på ordinær generalforsamling 17.04.2017

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

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

§ 4 Parkering

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

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

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

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

§ 5 Dyrehold

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

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

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

§ 8 Fellesarealer

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

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

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

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Brannvern

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

§ 11 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.08.2026
Kunde: NORKART AS
Laget for: charlotte.gjefle@privatmegleren.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537399
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 236, BNR. 228.

Vi viser til bestilling av 06.08.2026 for eiendom gnr. 236, bnr. 228.

GNR. 236 BNR. 228

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.01.2014.

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

5831 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

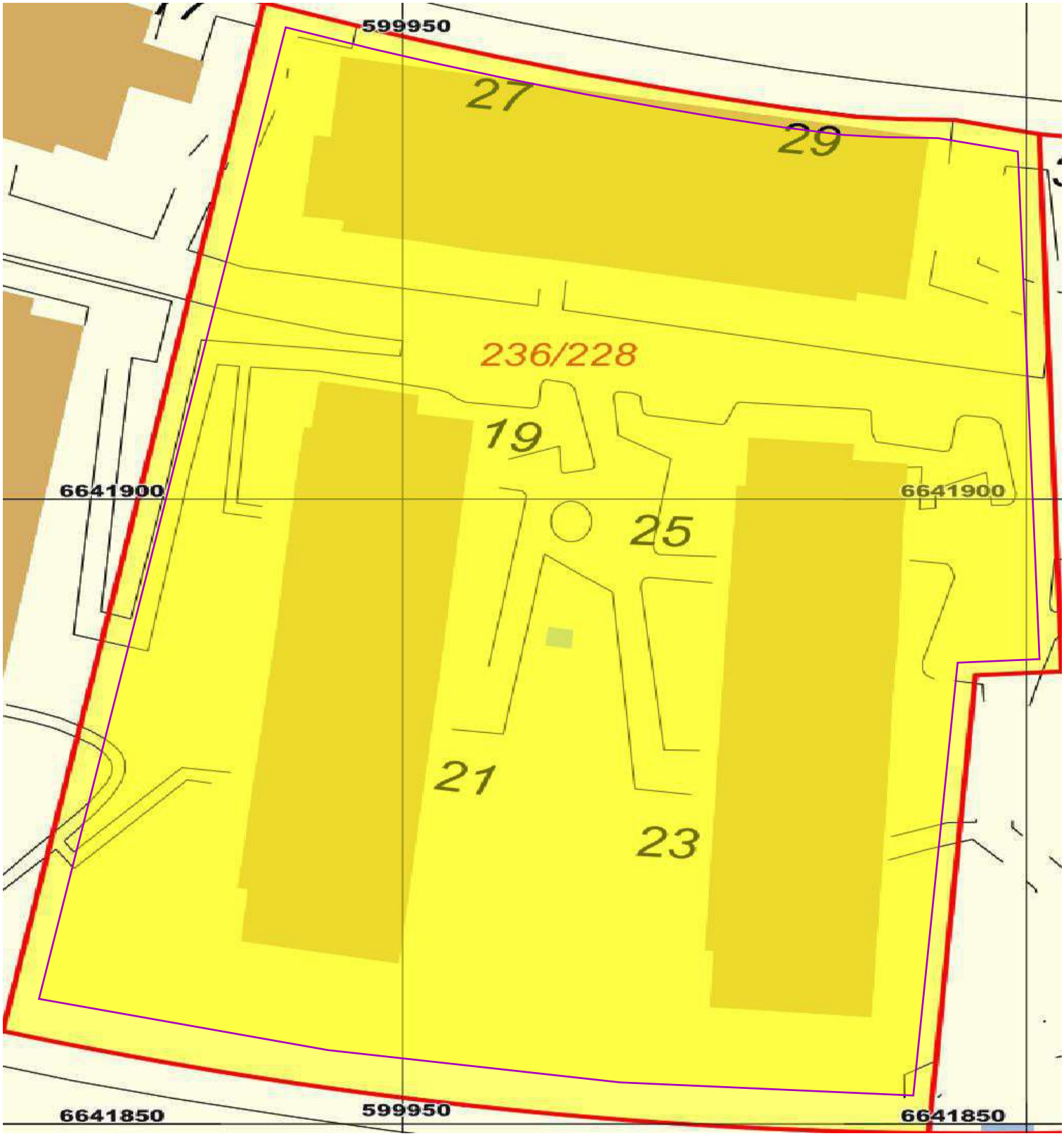
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

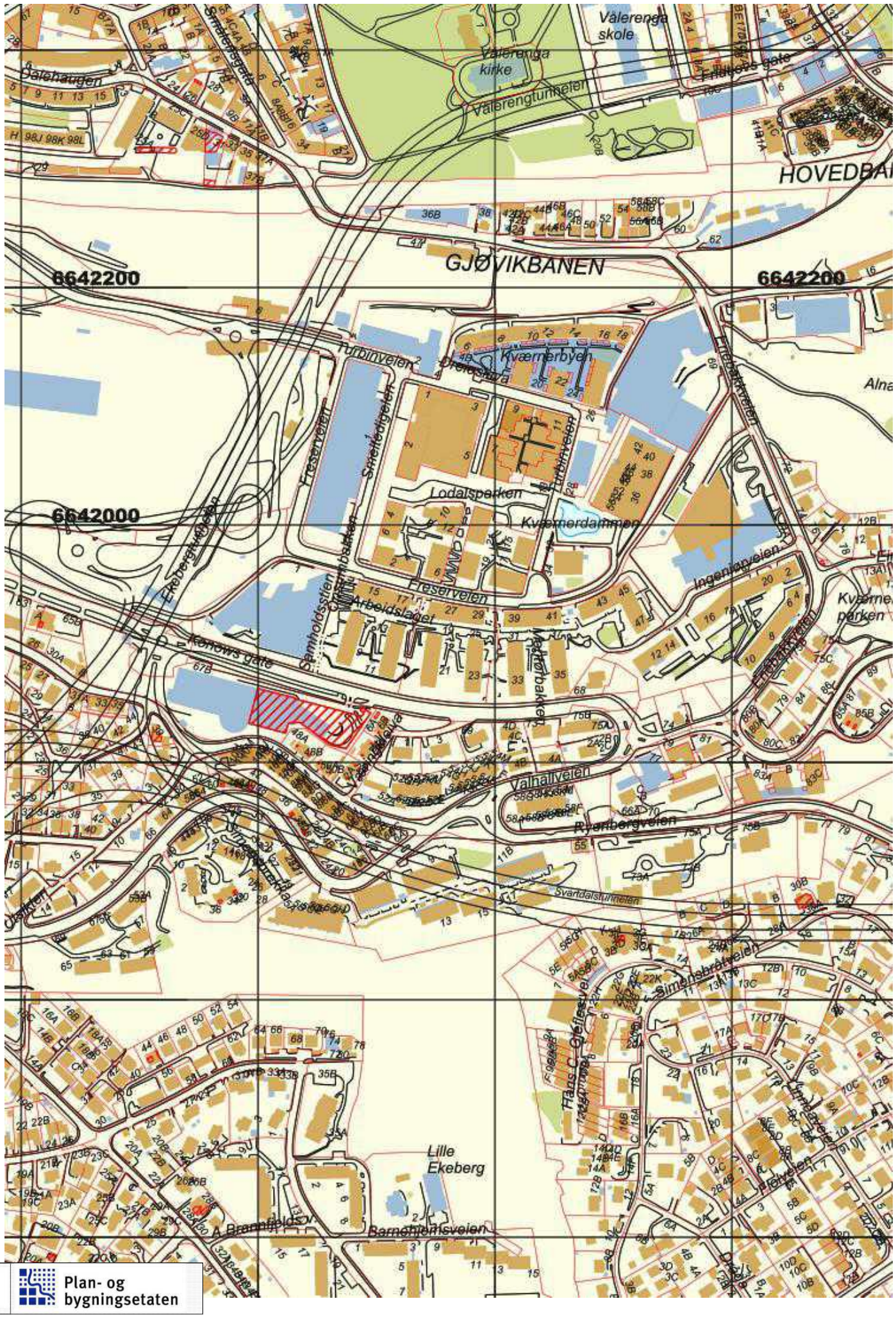
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

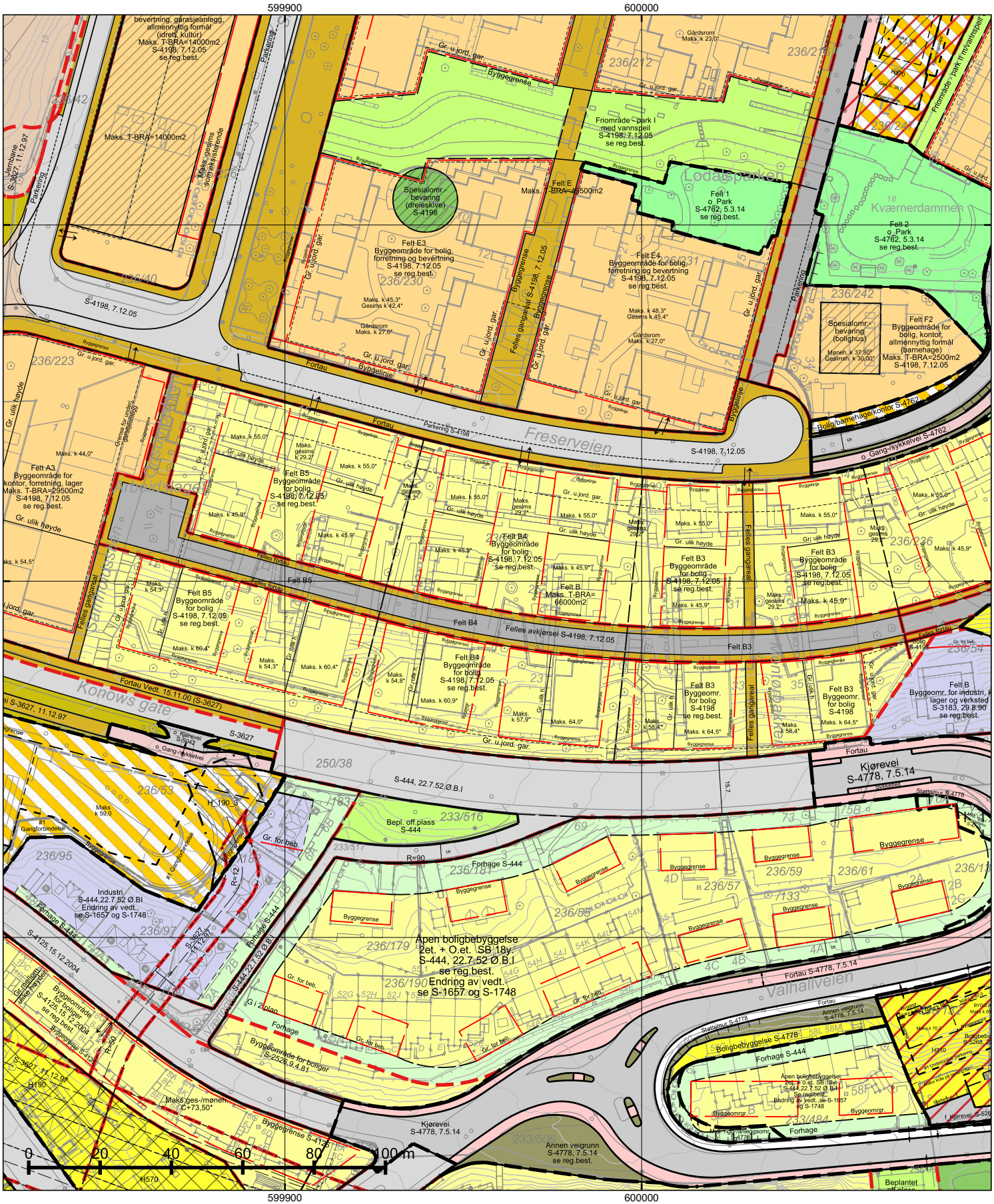
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



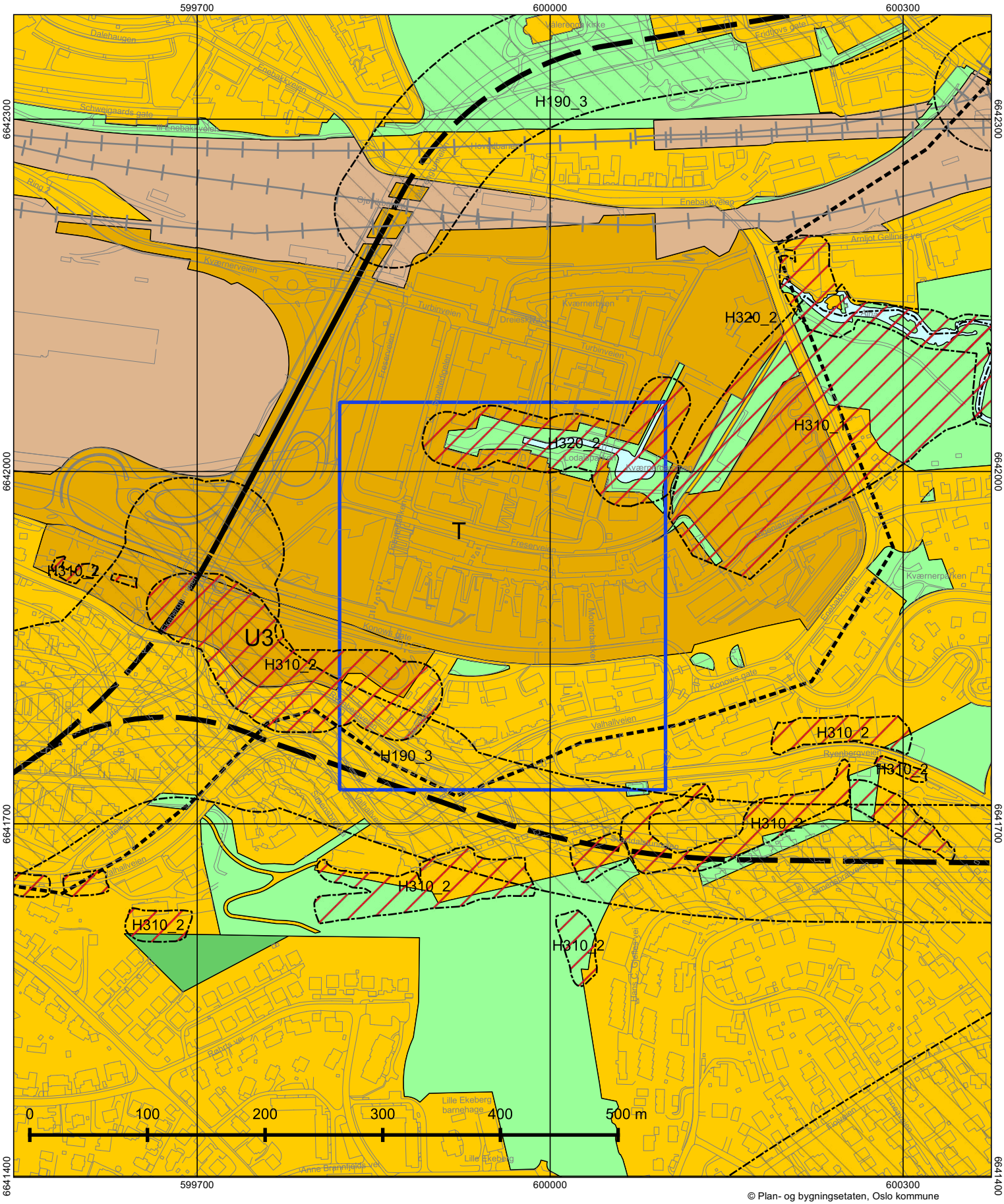
Plan- og bygningsetaten


Valerenga skole
Valerenga kirke
Valerengturnelen
Fillipos gate
Dalehaugen
HOVEDBA
GJØVIKBANEN
6642200
6642200
6642000
Turbinveien
Kværnerbyen
Freserveien
Smeltedigelen
Lodalsparken
Kværnerdammen
Ingeniørveien
Arbeidslaget
Kværnerparken
Ekebergveien
Konows gate
Valhallveien
Ryenbergveien
Svartdalsturnelen
Simensbråtveien
Haas C. Olsens vei
Lille Ekeberg
A. Brandtsvei
Barnehjemsveien
Plan- og bygningsetaten


599900
600000
6642000
6641900
6641800
Felt E
Maks. T-BRA=49500m2
Felt 1
o_Park
S-4762, 5.3.14
se reg.best.
Felt 2
o_Park
S-4762, 5.3.14
se reg.best.
Spesialomr.-bevaring (dreieskive)
S-4198
Spesialomr.-bevaring (bolighus)
Felt F2
Byggeområde for bolig, kontor, allmennyttig formål (barnehage)
Maks. T-BRA=2500m2
S-4198, 7.12.05
Felt E3
Byggeområde for bolig, forretning og bevertning
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt E4
Byggeområde for bolig, forretning og bevertning
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Friområde - park I med vannspeil
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Friområde - park II m/vannspeil
Lodaspeilen
Kværnerdammen
Maks. T-BRA=14000m2
Maks. gesims for sportsvisjonsrute
Felt A3
Byggeområde for kontor, forretning, lager
Maks. T-BRA=29500m2
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt B5
Byggeområde for bolig
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt B4
Byggeområde for bolig
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt B3
Byggeområde for bolig
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt B
Maks. T-BRA= 66000m2
Felt B
Byggeomr. for industri, lager og verksted
S-3183, 29.8.90
se reg.best.
Felt B3
Byggeomr. for bolig
S-4198
Felt B3
Byggeområde for bolig
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Åpen boligbebyggelse
2et. + O.et. SB 18y.
S-444, 22.7.52 Ø.B.I
se reg.best.
Endring av vedt.
se S-1657 og S-1748
Boligbebyggelse S-4778
Åpen boligbebyggelse
2et. + o.et. SB 18y.
S-444,22.7.52 Ø.B.I
Se reg.best.
Endring av vedt. se S-1657
og S-1748
Industri
S-444,22.7.52 Ø.BI
Endring av vedt.,
se S-1657 og S-1748
Byggeområde for boliger
S-2528,9.4.81
Annen veigrunn
S-4778, 7.5.14
se reg.best.
Annen veigrunn
S-4778, 7.5.14
Beplantet off.plass
Befl. off.plass
S-444
Forhage S-444
Forhage
Fortau
Fortau Vedt. 15.11.00 (S-3627)
Kjørevei
S-4778, 7.5.14
Fortau S-4778, 7.5.14
Valhallveien
Konows gate
Freserveien
Parkering
Parkering S-4198
Felles gangareal
Felles avkjørsel S-4198, 7.12.05
Felles fortau
Bolig/barnehage,kontor S-4762
o_Gang-sykkelvei S-4762
o_Gang-sykkelvei
Byggegrense
Byggelinje
Gr. u.jord. gar.
Gr. ullk høyde
Gårdsrom
Maks. k 23,0°
Maks. k 44,0°
Maks. k 55,0°
Maks. k 45,9°
Maks. k 60,4°
Maks. k 64,5°
Maks. k 64,0°
Maks. k 58,4°
Maks. k 57,9°
Maks. k 60,9°
Maks. k 54,8°
Maks. k 54,3°
Maks. k 54,5°
Maks. k 45,3°
Maks. k 48,3°
Gesims k 45,4°
Maks. k 27,0°
Maks. k45,3°
Gesims k 42,4°
Maks. gesims k 29,2°
Maks. gesims 29,2°
Maks. gesims 29,9°
Maks. gesims 29,2°
Maks. gesims 29,1°
Maks. gesims 29,2°
Maks. k 55,0°
Maks. k 45,9°
Maks. k 64,5°
Maks. k 58,4°
Maks. k 64,0°
Maks. k 60,4°
Maks. k 60,9°
Maks. k 54,8°
Maks. k 54,3°
Maks. k 45,9°
Maks. k 64,5°
Maks. k 58,4°
Maks. k 57,9°
Maks. k 54,5°
Maks. k 45,3°
Maks. k 48,3°
Gesims k 45,4°
Maks. k 27,0°
Maks. k45,3°
Gesims k 42,4°
Maks. gesims k 29,2°
Maks. gesims 29,9°
Maks. gesims 29,2°
Maks. gesims 29,1°
Maks. gesims 29,2°
Maks. k 55,0°
Maks. k 45,9°
Maks. k 64,5°
Maks. k 58,4°
Maks. k 64,0°
Maks. k 60,4°
Maks. k 60,9°
Maks. k 54,8°
Maks. k 54,3

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161177/86537399
Deres ref.:

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



Oslo

S-4198

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

Vedtaksdato: 07.12.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200206126
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200206126

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Generelle bestemmelser – Utomhusplan

3.1 Utomhusplan

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

3.2 Krav til uteoppholdsarealer

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

§ 4. Byggeområder – Fellesbestemmelser

4.1 Grad av utnytting

Maksimal utnyttelse for hvert felt samlet er angitt i m² T-BRA på plankartet.
Arealer til boligformål skal samlet for alle felt ikke overstige 161 000 m² T-BRA.
Arealer til kontor, forretning, lager og bevertning skal samlet ikke overstige 48 000 m² T-BRA. Herav kan arealer til forretning og bevertning samlet ikke overstige 4 000 m² T-BRA. Arealer til skole og barnehage i felt C skal ikke overstige 10 000 m² T-BRA. Parkering på terreng i byggeområder skal medregnes i T-BRA med 15 m² per plass. Garasjekjellere og kjellerboder under terreng inngår ikke i beregning av T-BRA. Garasjeanlegg under gårdsrom, tilbaketrukket fra fasader og som ligger under uteoppholdsareal regnes å ligge under terreng.

4.2 Plassering av bebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

4.9 De enkelte byggeområdene
Felt A1: Det tillates innredning av boliger i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Leilighetsfordelingen ved ominnredning av bevaringsverdig bygning stilles fritt. Ett-roms leiligheter tillates unntaksvis dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.
Felt A3: Bebyggelse i felt A3 skal utformes slik at den danner en støy- og forurensningsskjerm for boligbebyggelsen i planområdet. Bebyggelsen skal oppføres med nedtrappede høyder fra vest mot øst. Forretning tillates kun innpasset i sokkeletasje. Lager skal ikke være eksponert i fasader mot gate.
Felt B: I felt B tillates individuell utforming av de enkelte bygningene, forutsatt at det tas hensyn til helheten. Leilighetsfordelingen i felt B skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms eller større. I sokkeletasje mot offentlig vei tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. I leilighetsfordelingen regnes disse da sammen med 2-roms. Bebyggelse vis-à-vis felt E og mot friområde: park etableres over en sokkeletasje. I sokkeletasje mot gate kan det innpasses boliger en halv etasje over gateplan. Strøkstjenlig virksomhet tillates ut mot offentlig vei med maksimum tillatt T-BRA = 350 m² per enhet. Parkering i sokkeletasje skal være trukket tilbake fra fasade. Bebyggelsen i felt B1 skal ha minimum to gjennomgående mellomrom med en bredde på minimum 8 meter uten eller med meget lav bebyggelse som sikrer siktlinjer fra bakenforliggende boligbebyggelse. Planen sikrer to tverrforbindelser for gangtrafikk med tilknytningspunkter til Konows gate gjennom felt B. Endelig utforming skal vises i utomhusplanen for felt B som skal innsendes sammen med rammesøknad.

Felt C: Før det gis midlertidig brukstillatelse til skole skal en ballplass anlegges innenfor formålsgrensen. En barnehage med 4 avdelinger kan innredes med minimum T-BRA = 400 m² bruksareal i eksisterende

bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 400 m².

Felt D: Bebyggelsen utformes med varierende byggehøyder, lavest i sør og vest og økende mot nord og øst. Leilighetsfordelingen i felt D skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms eller større. I sokkeletasje mot felles avkjørsel tillates unntaksvis ett-roms leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. I leilighetsfordelingen regnes disse sammen med 2-roms. Bebyggelse vis-à-vis felt E etableres over en sokkeletasje. I sokkeletasje mot gate tillates boliger en halv etasje over gateplan. Strøkstjenlig virksomhet tillates med maks. tillatt T-BRA = 350 m² per enhet. Parkering i sokkeletasje skal være trukket tilbake fra fasade. Bebyggelse skal ha minimum to gjennomgående mellomrom med en bredde på minimum 6 meter uten bebyggelse.

Felt E: Leilighetsfordelingen for felt E skal være maksimum 50 % 2-roms- og minimum 50 % 3-roms eller større. Minst halvparten av leilighetene med to rom skal ha en minimum størrelse på 45 m². I sokkeletasje mot felles avkjørsel tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. I leilighetsfordelingen regnes disse sammen med 2-roms. Bebyggelsen i delfeltene skal gis et helhetlig formspråk og hvert kvartal skal danne et åpent gårdsrom på minimum 700 m². Delfeltene skal ha minimum én gjennomgående åpning i bygningsvolumet langs hver fasadelengde. Mot vannspeilet skal bygningsvolumet ha et gjennomgående mellomrom med bredde på minimum 11 m. Bebyggelsen innenfor samme kvartal skal oppføres med avtrappede høyder fra nordøst mot sørvest. Areal i toppetasje kan maksimum utgjøre 85 % av underliggende etasje. Fasader mot torget skal vurderes spesielt. I sokkeletasje mot torg, offentlig vei, felles avkjørsel og mot friområde (vannspeil) tillates forretning og bevertning med maks tillatt T-BRA = 350 m² per enhet.

Felt F: Leilighetsfordelingen ved ombygging av eksisterende bygninger i felt F stilles fritt. Leilighetsfordelingen ved nybygg skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms. Ved ombygging av bebyggelse i felt F1 og F2 tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.
Felt F1: Bebyggelsen utformes med varierende byggehøyder, lavest i sør og vest og økende mot nord og øst. Det tillates innredning av museum i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Bebyggelse legges slik at det dannes et åpent gårdsrom på minimum 550 m². Kvartalene skal ha minst én gjennomgående åpning mot sør og vest. Areal i toppetasje kan maksimum utgjøre 85 % av underliggende etasje. I sokkeletasje mot vannspeil tillates forretning og bevertning med maksimum tillatt T-BRA = 350 m² per enhet.
Felt F2: En barnehage med 4 avdelinger kan innredes med minimum T-BRA = 400 m² bruksareal i eksisterende bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 200 m².

§ 5. Offentlig trafikkområde

5.1 Vei

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

5.2 Fortau

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

5.3 Gang- og sykkelvei

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

5.4 Torg

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

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

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

§ 6. Friområde: park

6.1 Friområde – park I (med vannspeil)
Det skal opparbeides en urban park gjennom felt E. I parken anlegges et vannspeil med et minimumsareal på 700 m². Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved tradisjonell inngjerding. Vannspeilets utforming og sikring bestemmes endelig i utomhusplanen. En bro skal forbinde gangarealet på tvers av vannspeilet.

6.2 Friområde – park II (med vannspeil)
Det skal opparbeides park gjennom felt F som skal beplantes med variert vegetasjon. I parken skal det anlegges et vannspeil som del av et elveløp med et minimumsareal på 900 m². Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved tradisjonell inngjerding. Det etableres et innløp til vannspeilet fra det gamle turbinhuset (kvernhuset). Vannspeilets utforming og sikring bestemmes endelig i utomhusplanen.

6.3 Friområde – park III (med balløkke)
Det skal opparbeides balløkke i parkområdet mellom felt C og F. Parken skal opparbeides samtidig med gang- og sykkelveien. Nødvendig belysning, skilting og drenering av veien tillates i friområdet.

§ 7. Spesialområde: bevaring

Felt A1: Spesialområde: bevaring (kontorbygg)
Bygningens karakteristiske trekk, hovedform på tak og bygningsvolum, fasader og vinduåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates nye saltaksarker, reorganisering eller samordning av de eksisterende arkene samt tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang. Forretning og bevertning tillates i sokkeletasjen. Det tillates innredning av bolig i bygning som reguleres til spesialområde bevaring

Felt A2: Spesialområde: bevaring (verkstedhall)
Karakteristiske trekk ved eksisterende verkstedhall som hovedform på tak og bygningsvolum, fasader og vinduåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Overlys kan innplasseres i takflaten inntil 1 meter fra takraft/gesims forutsatt at det harmonerer med bygningen. Verkstedhallens opprinnelige volum skal fremstå som komplett. Gesims skal være gjennomgående. Ny fasade kan etableres mot torg etter riving av tilliggende bygninger. Ny bygningsstruktur kan bygges inn i eksisterende volum frem til byggegrense mot torg i opptil 60 % av fasadelengden og opp til verkstedshallens gesimshøyde som angitt i planen. Ny fasade mot torg tillates med moderne uttrykk. Ny port for innkjøring fra Kværnerveien i bygningens sørlige del kan tilpasses fasaden. Inntil 17 meter dybde av vestre bygningsdel kan disponeres til parkering.

Felt F1: Spesialområde: bevaring (kvernhus)
Karakteristiske trekk ved eksisterende kvernhus, som hovedform på tak, bygningsvolum, fasader og vinduåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang og innredning av museum i kvernhuset.

Felt F2: Spesialområde: bevaring (bolighus)
Karakteristiske trekk ved eksisterende bygning som hovedform på tak, bygningsvolum, fasader og vinduåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang og innredning av barnehage i bygningen.

I Felt E3 og i felles avkjørsel mellom feltene A1, E1 og D: Spesialområde: bevaring (dreieskive)
To eksisterende dreieskivers omkrets og opprinnelig plassering skal markeres utendørs på bakkeplan i et kontrasterende materiale. Bygningsdel, nivåforskjell, gangvei og liknende over dreieskiven tillates.

§ 8. Fellesområde

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

8.2 Felles avkjørsel

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

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

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

§ 10. Støybestemmelser

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

§ 11. Teknisk infrastruktur

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

§ 12. Fjernvarme

Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 19.09.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201309613-57 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marthe Stiansen Økvist | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRESERVEIEN 19 - 29 - FELT B4	Eiendom:	236/228
Tiltakshaver:	OBOS KVÆRNERBYEN AS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Freserveien 19 - 29 - Felt B4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tre boligblokker på en felles sokkel med parkeringsanlegg og boder, mottatt 01.09.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201309613			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan felt B4 og B5	D-01	28.06.2013	1/42
Plan U2 hus A B og C	E 35	12.07.2013	1/46
Plan U2 hus A	E 33	12.07.2013	1/47
Plan U1 hus A B og C	E 34	12.07.2013	1/49
Plan U1 hus A	E 32	12.07.2013	1/50
Plan 1 hus A	E 02	12.07.2013	1/52
Plan 2 hus A	E 03	12.07.2013	1/55
Plan 2 hus B	E 12	12.07.2013	1/56
Plan 2 hus C	E 22	12.07.2013	1/57
Plan 3 hus A	E 04	12.07.2013	1/58
Plan 3 hus B	E 13	12.07.2013	1/59
Plan 3 hus C	E 23	12.07.2013	1/60
Plan 4 hus A	E 05	12.07.2013	1/61

Plan 4 hus B	E 14	12.07.2013	1/62
Plan 4 hus C	E 24	12.07.2013	1/63
Plan 5 hus A	E 06	12.07.2013	1/64
Plan 5 hus B	E 15	12.07.2013	1/65
Plan 5 hus C	E 25	12.07.2013	1/66
Plan 6 hus A	E 07	12.07.2013	1/67
Plan 6 hus B	E 16	12.07.2013	1/68
Plan 6 hus C	E 26	12.07.2013	1/69
Plan 7 hus B	E 17	12.07.2013	1/71
Plan 7 hus C	E 27	12.07.2013	1/72
Plan 8 hus A	E 09	12.07.2013	1/73
Plan 8 hus B	E 18	12.07.2013	1/74
Plan 8 hus C	E 28	12.07.2013	1/75
Plan 9 hus B	E 19	12.07.2013	1/76
Plan 9 hus C	E 29	12.07.2013	1/77
Plan 10 hus C	E 30	12.07.2013	1/78
Takplan hus A	E 10	12.07.2013	1/79
Takplan hus B	E 20	12.07.2013	1/80
Takplan hus C	E 31	12.07.2013	1/81
Snitt A-A hus A og B	E 46	12.07.2013	1/82
Snitt B-B hus A og C	E 47	12.07.2013	1/83
Snitt C-C hus A	E 48	12.07.2013	1/84
Fasade vest hus A og B	E 41	12.07.2013	1/85
Fasade øst hus A og C	E 39	12.07.2013	1/87
Fasade sør hus A	E 43	12.07.2013	1/89
Fasade sør hus B og C	E 40	12.07.2013	1/90
Fasade nord hus A	E 38	12.07.2013	1/91
Utomhusplan	L11	11.12.2015	32/6
Plan 1 etasje hus C	E21	11.10.2015	32/7
Fasade vest hus C	E44	11.10.2015	32/8
Plan 7. etasje	E08	24.11.2016	39/6
Plan 1 etasje - Bygg B	E11	21.08.2017	55/10
Fasade nord - Bygg B og C	E42	21.08.2017	55/12
Fasade øst - Bygg B	E45	21.08.2017	55/14

Andre forhold

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

Rekkefølgekrav fra Kværnerplanen

Offentlig kjørevei mellom feltene B og E frem til vendesirkel ved felt F2 (senere navngitt som Freserveien) er opparbeidet. Kravet ble etterkommet 01.11.2011. Bymiljøetaten ønsker ikke delgodkjenninger av veier og gang- og sykkelveier som skal overtas av kommunen. En samlet godkjenning og overtagelse vil derfor følge når alle delstrekninger er ferdig opparbeidet.

Felt B5 er det siste feltet uten midlertidig brukstillatelse innenfor de feltene som har Freserveien som rekkefølgebestemmelse, nemlig B3/B4/B5/D/E, jf. § 9 i bestemmelsene. Den samlede godkjenningen og overtagelsen av Freserveien vil derfor måtte gjennomføres før Plan- og bygningsetaten kan gi midlertidig brukstillatelse for felt B5.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

Sluttrapporten viser at terrenginngrepene i forurenset grunn er utført i henhold til våre krav i godkjenningsvedtaket datert 11.12.2013. Sluttrapporten er ferdigbehandlet, og forslagsstiller fikk beskjed om dette i brev av 05.01.2016.

Klagefristen er tre uker

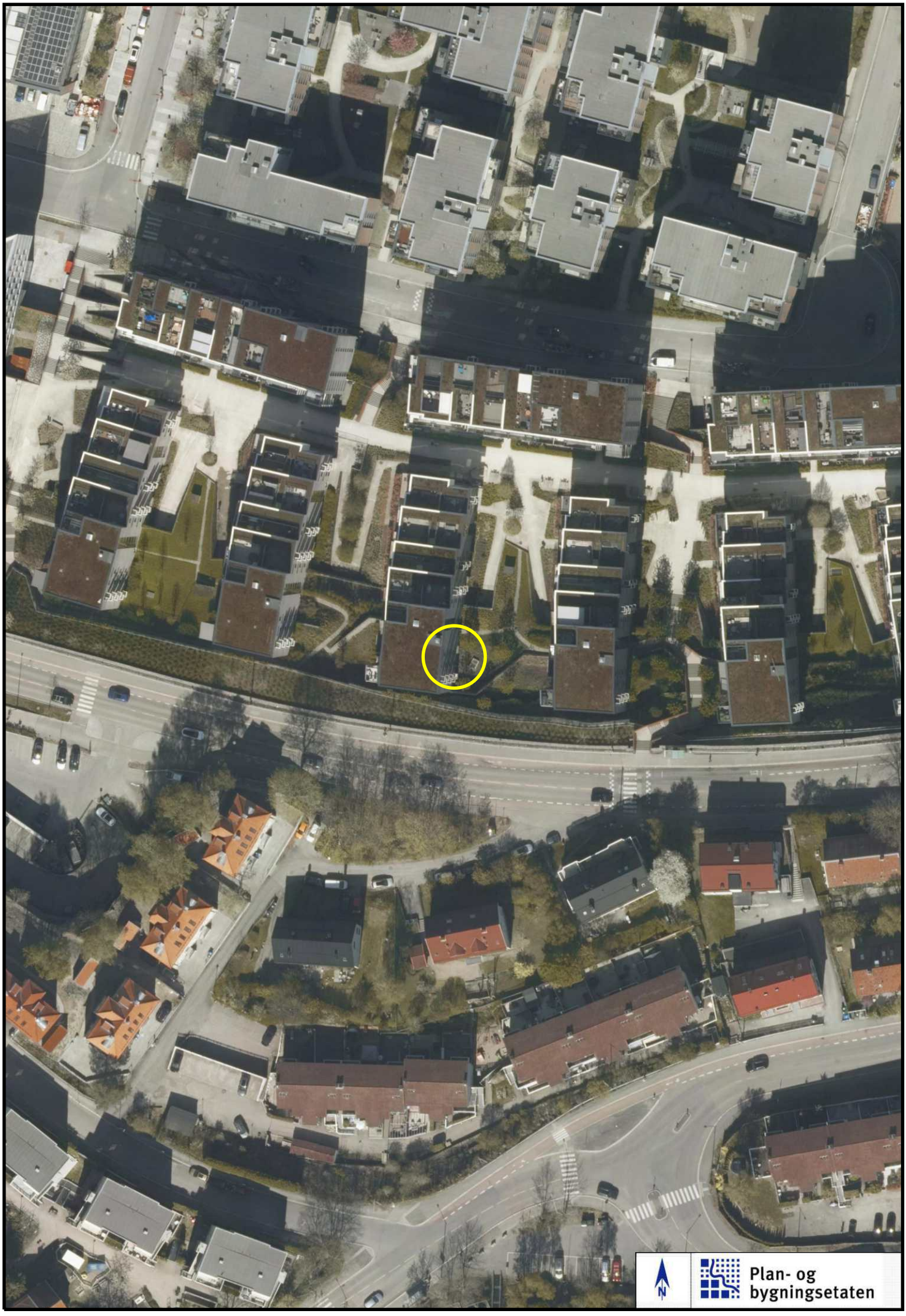
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.09.2017 av:

Marthe Stiansen Ökvist - saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

Kopi til:
OBOS KVÆRNERBYEN AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO,
even.jermstad@obos.no
ARCASA ARKITEKTER AS, Sagv 23 C III, 0459 OSLO, torill@arcasa.no



Freserveien 21

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 06.08.2026

Oversiktskart

Adr.: Freserveien 21

Gnr bnr : 236 / 228



Dato: 06.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Freserveien 21, 0195 Oslo
Gnr. 236, Bnr. 228, andelsnr. 52 i KVÆRNERLIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
18260176

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Jan Henning Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 992 77 193

E-post: jan.henning.solli@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.
