PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

INGENIØRVEIEN 12

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

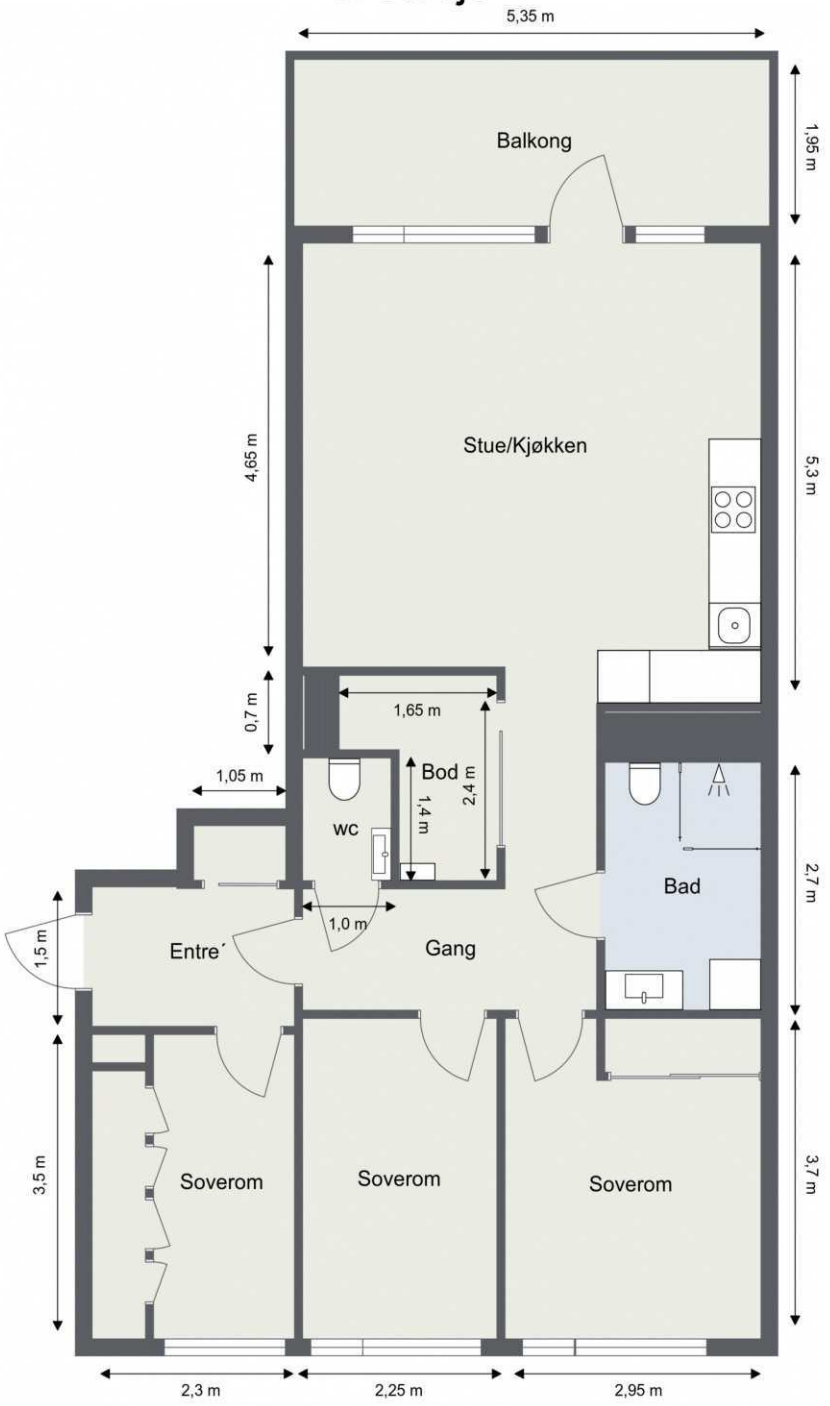
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ingeniørveien 12

3. etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS



Eiendom

Adresse	**Ingeniørveien 12, 0196 Oslo**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**0301 Oslo**
Gnr / Bnr	**236 / 234**

Sak

Hjemmelshaver	**Malin Ekeberg og Joakim Patriksson.**
Oppdragsgiver	**Malin Ekeberg og Joakim Patriksson.**
Befaringsdato	**21.08.2026**
Rapportdato	**24.08.2026**
Rapportnr.	**DC2F8E85**

Takstmann
Gunnar Aardal.
Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av NITO

TTT MESTER

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**17**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**0**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten fremstår velholdt og med normal bruksslitsje iht alder.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Malin Ekeberg og Joakim Patriksson.**
Oppdragsgiver	**Malin Ekeberg og Joakim Patriksson.**
Befaringsdato	**21.08.2026**
Rapportdato	**24.08.2026**
Rapportnummer	**DC2F8E85**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Ingeniørveien 12, 0196 Oslo**
Kommune	**0301 Oslo**
Gnr / Bnr	**236 / 234**
Fnr	**—**
Snr	**—**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Andel**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Tomteareal	**10.351 m²**
Anr (andelsnummer)	**175**
Borettslagets navn	**Kværnertoppen Borettslag**
Borettslagets org.nr.	**—**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Fjernvarme
- Elektriske varmekabler

Bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegget i Oslo.
Leilighetene blir varmet opp via radiatorer.

På bad og toalett er det i tillegg elektriske varmekabler i gulvet.
Varmtvann varmes opp via fjernvarme sentralt plassert i kjelleren.

Overordnet byggemetode

Boligblokk over 8 etasjer i tillegg til 9 etasje med felles takterrasser.
Underetasje med felles boder og garasjeanlegg.
Leiligheten har garasjeplass med elbil lader i underetasjen ved Freserveien 23.
Støpt armert betongsåle/gulv til fundamentert til antatt faste masser.(ukjente grunnforhold).
Grunnmurer, vegger og etasjeskille av betongelementer.
Utforede yttervegger av bindingsverk, kledd utvendig med Steniplater.
Flatt tak med felles takterrasser, antatt tekket med folie/membran.
Taket er ikke besiktiget.

Generelle notater

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker.
Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.
Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Leiligheten er vurdert iht forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2025+AC:2026.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Ja**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader
Det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon iht Norsk Standard 3600: 2026.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
3 etasje	80 m²	—	—	80 m²	
Kjellerbod	—	5 m²	—	5 m²	Boden er merket 3028.
Sum hovedbygning	**80 m²**	**5 m²**	**0 m²**	**85 m²**	

Andre oppmålte arealer

TBA – terrasse- og balkongareal	**10 m² (oppmålt) – Nordvestvendt balkong**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer bod i kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

Entre´, gang, toalettrom, bad, bod, stue med åpent kjøkken og 3 stk soverom.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Bad

Badet er oppført av prefabrikkerte våtromsmoduler(badekabin).
Badet er fra byggeår 2019 og fremstår velholdt uten behov for strakstiltak.

Bad – Overflater – vegger og himling

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Flislagte vegger og himling med metallplater, samt innfelt downlights.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag og vedlikeholde fliser/fuger med regelmessig rengjøring.

Bad – Overflater – gulv

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Antatt benyttet smøremembran som tettesjikt.
Interne og synlige avløpsrør, samt vannledninger i leiligheten er utført i plast/rør i rørsystem og ført til sluk, samt bygningens felles rørføringer.
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Plastsluk med vannlås i dusjsonen.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Bad – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Skruventil i taket som er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

ANBEFALT TILTAK

Rense ventilen jevnlig.

Bad – Ventilasjon – bilder



Bad – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING

Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje og uten merkbare skader.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er innfelt downlights i himlingen.
Bakliggende betonghimling.

ANBEFALT TILTAK

Det er ikke krav til brannkasse bak downlights ved bakliggende betonghimling.
Det skal benyttes godkjente led lys.
Det stilles krav til at downlights skal være godkjente for innbygging og tåle varmen.
Hvis du ikke har tekniske kasser, bør du velge downlights som er godkjent for direkte montering i isolasjon (lavtbyggende LED).

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner Ikke vurdert

VURDERING

Det ble ikke utført hulltaking, da det er fremlagt ferdigattest.
Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er fremlagt ferdigattest.
Det antas å foreliggge FDV dokumentasjon hos styret i borettslaget.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater.
Det er installert komfyrvakt til platetoppen og lekkasjevarsler til oppvaskmaskinen.
Integrert platetopp og ovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Stålvask med 1 - greps blandebatteri.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innredningen fremstår velholdt og med normal bruksslitasje iht alder.

Kjøkken – bilder



Lekkasjevarsler til oppvaskmaskinen.



Komfyrvakt.

DEL 9

9. Toalettrom

Seksjonsnotat – Toalettrom

Toalettrom fra byggeår 2019.

Toalettrom – Overflater – vegger, himling og gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING

Slette, malte platevegger.
Slett, malt platehimling.
Flislagt gulv med 100 x 100 mm fliser med sokkelfliser opp langs veggene.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag og vedlikeholde fliser/fuger med regelmessig rengjøring.

Toalettrom – Sanitærutstyr

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vegghengt servant med 1-greps blandebatteri.
Underliggende skap med slette fronter.
Speil med integrert lys over servanten.

Toalettrom – Sanitærutstyr – bilder





Toalettrom – Vann- og avløpsledninger

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vann- og avløpsledninger av henholdsvis rør i rørsystem og plast.
Interne og synlige avløpsrør, samt vannledninger i leiligheten er utført i plast/rør i rørsystem og ført til sluk, samt bygningens felles rørføringer.
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i
boligen.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av
tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Toalettrom – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING

Skruventil i taket som er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Balansert ventilasjon i leiligheten.
Luften føres i kanaler fra et ventilasjonsaggregat i eget rom i kjelleretasjen,
hvor den blir filtrert og blåses inn i rommene via tilluftsventiler som
er montert over dører.
Avtrekk skjer via avtrekksventil på bad og evt. bod og via kjøkkenheten.

1. Ventilasjon generelt TG1 – Svake avvik

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

1. Ventilasjon generelt – bilder



Tilluftsventil over dører i oppholdsrom.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegget i Oslo.
Leilighetene blir varmet opp via radiatorer.
På bad og toalett er det i tillegg elektriske
varmekabler i gulvet.
Varmtvann varmes opp via fjernvarme
sentralt plassert i kjelleren.
Måler for oppvarming er i fordelerskapet i boden i leiligheten.
Måler for varmtvann og stoppekraner for varmt/kaldt vann er i fordelerskapet på badet.
I tillegg er det stoppekraner bak inspeksjonsluke i gangen.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Fordelerskap på badet var ikke tilgjengelig for inspeksjon under befaringen, pga manglende tilgang(nøkkel).

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder

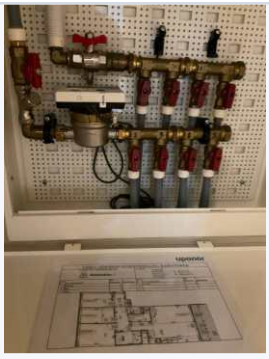


Fordelerskap på badet med spalte for eventuelt lekkasjevann.



Stoppekraner bak luke i gangen.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder (forts.)



Måler for oppvarming er i fordelerskapet i boden i leiligheten.

18. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater
Vertikalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
3-lag energiglass og datostemplet 2018.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Brann og lydisolerende egenskaper; EI 30 og 40 db. Antatt fra 2019.

1. Vinduer og ytterdører

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Knust/sprukket glass ved vindu i et av soverommene. Dette vil bli byttet før overtakelse.
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vindu ved soverom subber mot bunnkarm pga påmontert beslag.
Utover dette er alle vinduer og dører funksjonstestet tilfredsstillende.

1. Vinduer og ytterdører – bilder



Knust/sprukket glass vil bli byttet før overtakelse.

20. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Nordvestvendt balkong

Nordvestvendt balkong på 10.4 m².
Utkraget betongkonstruksjon.
Betonggulv med tilfarergulv av tre med terrassebord.
Etablert innredning med benkeplater av fliser for grill med skap for gassbeholder.
Rekkverk av malt stål, kledd med plater av ugjennomsiktige glassplater.
Skillevegger mot naboer av liggende kledning av tre, malte plater og ugjennomsiktig glass.
Veggmontert lys med 2 stk stikkontakter.

Nordvestvendt balkong TG1 – Svake avvik

VURDERING

Balkongen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.
Det er målt 30 mm fall fra yttervegg til ytterkant gulv.
Rekkverkshøyden er målt til 1.27 meter.

Nordvestvendt balkong – bilder



Målt tilfredsstillende avrenning på balkonggulvet.

22. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Ingen registreringer.

DEL 25

25. Andre forhold innvendig

Seksjonsnotater

Innvendige overflater:
Vegger: slette, malte vegger.
Innebygget garderobe og skyvedørsgarderobe i to av soverommene, samt i entreen.
Tak: slette, malte betonghimlinger i soverommene og stue/kjøkken.
Øvrige overflater har nedsenket platehimling med innfelt downlights.
Gulv: fliser i toalettrom og bad.
Øvrige overflater av 3 - stavs parkett.
Innerdører av formpresset tre med slette fronter.
En dør med glassfelt.
Alle dører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Vegg og takoverflater i leiligheten(med unntak av bad) er overmalt i 2022.

Høyder i leiligheten:
entre´og gang - 2.34 m.
bad - 2.24 m.
Øvrige rom - 2.66 m.

DEL 26

26. Andre forhold utvendig

Seksjonsnotater

Felles utearealer er opparbeidet med asfalterte adkomstveier, beplatning, plener, treningsapparat og lekeplass.
Det er felles sykkelrom med vaskemuligheter i borettslaget.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Mur, terreng, stikkledninger og tanker: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i leilighetens bod.
Hovedsikring på 40 ampere og 9 stk kurser.
Overspenningsvern.
Måler i felles rom i trappeoppgangen.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt samsvarserklæringer på mindre elektriske installasjoner i regi av eiere.

Anbefalt tiltak

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Bilder



Sikringsskap plassert i leilighetens bod.

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er montert sprinkelanlegg i leiligheten.
Sprinkelhodene fungerer både som branndetektor og slukkedyser.
Sprinkelhodene utløses individuelt når temperaturen i sprinkelhodet kommer opp i 68 °C.
Anlegget utløses kun iområder som er utsatt for branntilløp.
Det er montert branndetektor i tak.
Det er pulver/brannslukningsapparat på 6 kg.

Anbefalt tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.

Bilder



Sprinkelanlegg.



Det er montert branndetektor i tak.

30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Boligblokken er oppført etter TEK 10 eller TEK 17 med gjeldende lyd og støyisolerende krav.
Det er ikke fremlagt detaljert beskrivelse på utførte tiltak.

31. Innvendige trapper

Innvendige trapper: Bygningsdelen finnes ikke.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Høyden fra rekkverket på balkongen til håndløper/list er målt til 25 cm. Iht TEK 17 skal avstanden være maks 10 cm.

Avvik

Høyden fra rekkverket på balkongen til håndløper/list er målt til 25 cm. Iht TEK 17 skal avstanden være maks 10 cm.

Konsekvens

For stor avstand mellom rekkverk og håndløper/list kan gjøre det lettere for barn å klatre gjennom.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden/avstanden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Bilder



33. Radon

Observasjoner

Det er ikke fremlagt radonmålinger.
Det antas at det er utført radonsperre ved bygningen.
Krav om radonsperre i boliger ble innført i 2010.

Konsekvens

Mulig konsekvens ved manglende radonmåling er at man kan bli utsatt for helseskadelig, usynlig og luktfri radongass.

Anbefalt tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik registrert.

Signatur og dato

Befaringsdato	**21.08.2026**
Rapportdato	**24.08.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal.**
Tittel	**Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260215
Addresse	Ingeniørveien 12		
Postnr.	0196	Sted	OSLO
Selgers navn	Joakim Patriksson		
Selgers navn	Malin Ekeberg		

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?

Desember 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år 9 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

7118269

Våtrom

Initialer selger:
J P
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Initialer selger:
J P
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Sprekk i det lille vinduet på soverommet i midten. Vinduet skal repareres, men tidspunkt er foreløpig ikke fastsatt.Vindu på soverommet subber litt mot beslaget på utsiden.

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

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Demontert og satt opp ny stikkontakt på soverom nærmest utgangsdøren.Trukket om lysbryter på wc.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

SamsvarserklæringGjennomført av Grorud Elektro Service AS.

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

Beskrivelse:

Skjeggkre ble registrert i borettslaget i 2024. Borettslaget gjennomførte felles bekjempelse i regi av Pelias. Behandlingen var vellykket.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

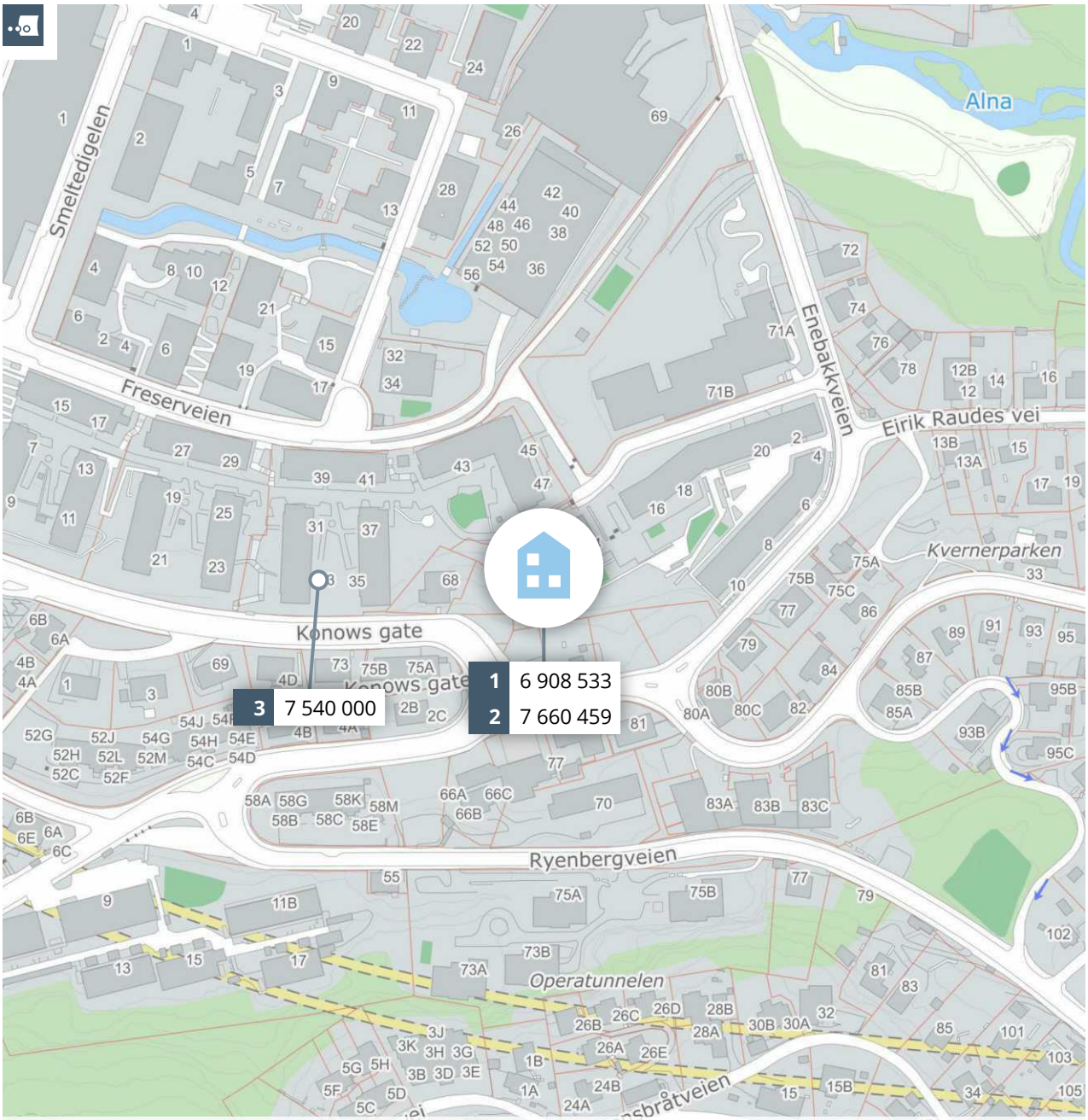
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	29.08.2026
Signert av	*Joakim Patriksson*
Signert av	*Malin Ekeberg*

Initialer selger:
J P
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

INGENIØRVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 28.08.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ingeniørveien 12, 0196 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 236 BNR 234 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Kværner sør

Verdivurdert til

7 200 000

0	7 200 000	90 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	5 935
Formue	33 592
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ingeniørveien 12				08.05.2026	4 900 000	**4 925 000**	1 983 533	6 908 533	**86 357**
	80 m²	2019	2. etg	3 sov						
2	Ingeniørveien 12				13.10.2025	3 850 000	**3 740 000**	3 920 459	7 660 459	**94 574**
	81 m²	2020	6. etg	3 sov						
3	Freserveien 33				06.01.2026	7 590 000	**7 540 000**	0	7 540 000	**88 706**
	85 m²	2016	7. etg	3 sov						

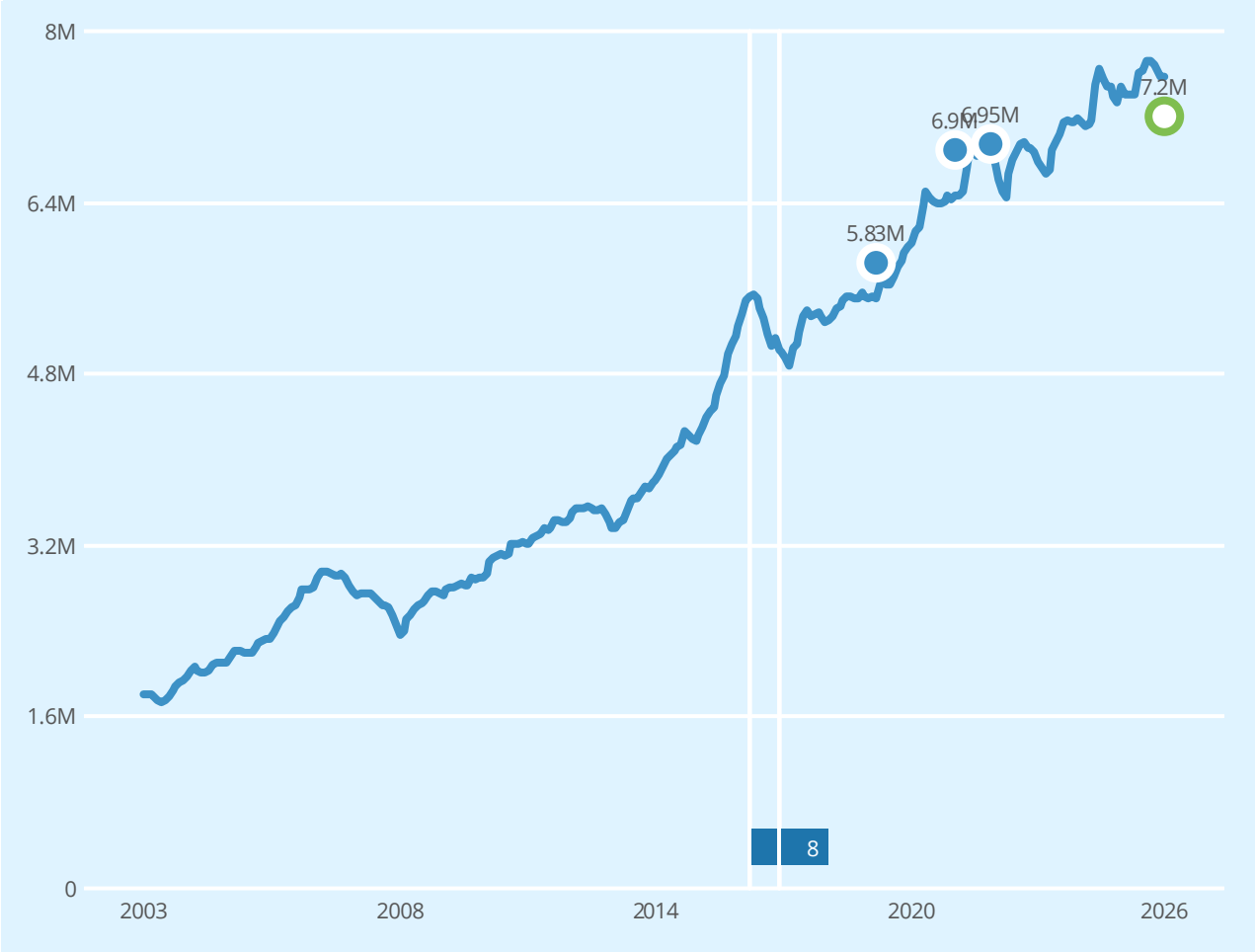
Lys og moderne 4-roms fra 2019 med stor balkong og garasjeplass med lader. Fyring og v.v. ink. Skjermet beliggenhet.

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
4
5
6
7

+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.08.2022	30.08.2022	28.11.2022	3 490 000	3 450 000	3 499 000	6 949 000
13.08.2021	18.10.2021	18.01.2022	3 450 000	3 400 000	3 498 000	6 898 000
12.12.2019		12.12.2019	-	2 332 000	3 498 000	5 830 000

Leiligheter til salgs i Kværner sør grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

6.5M
6.3M
6 144 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Leiligheter solgt i Kværner sør grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

6 105 000 Prisantydning i snitt
6 080 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

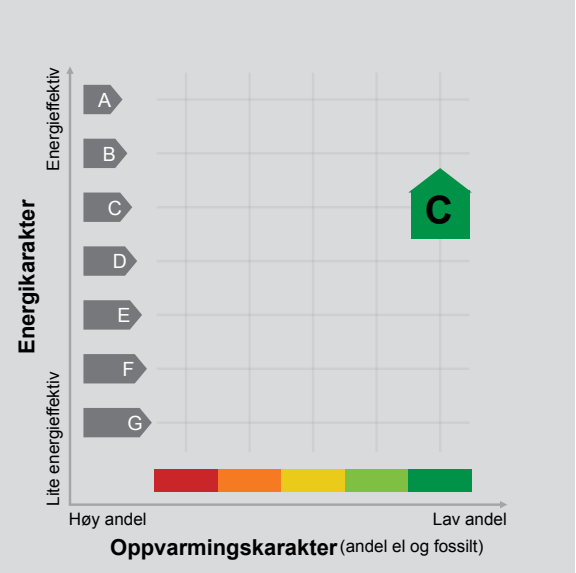
104 925 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

92 781 Kværner sør grunnkrets i snitt siste 3 mnd

90 000 Ingeniørveien 12 Totalpris 7 200 000

ENERGIATTEST

Adresse	Ingeniørveien 12
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	234
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300640822
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-220347
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.

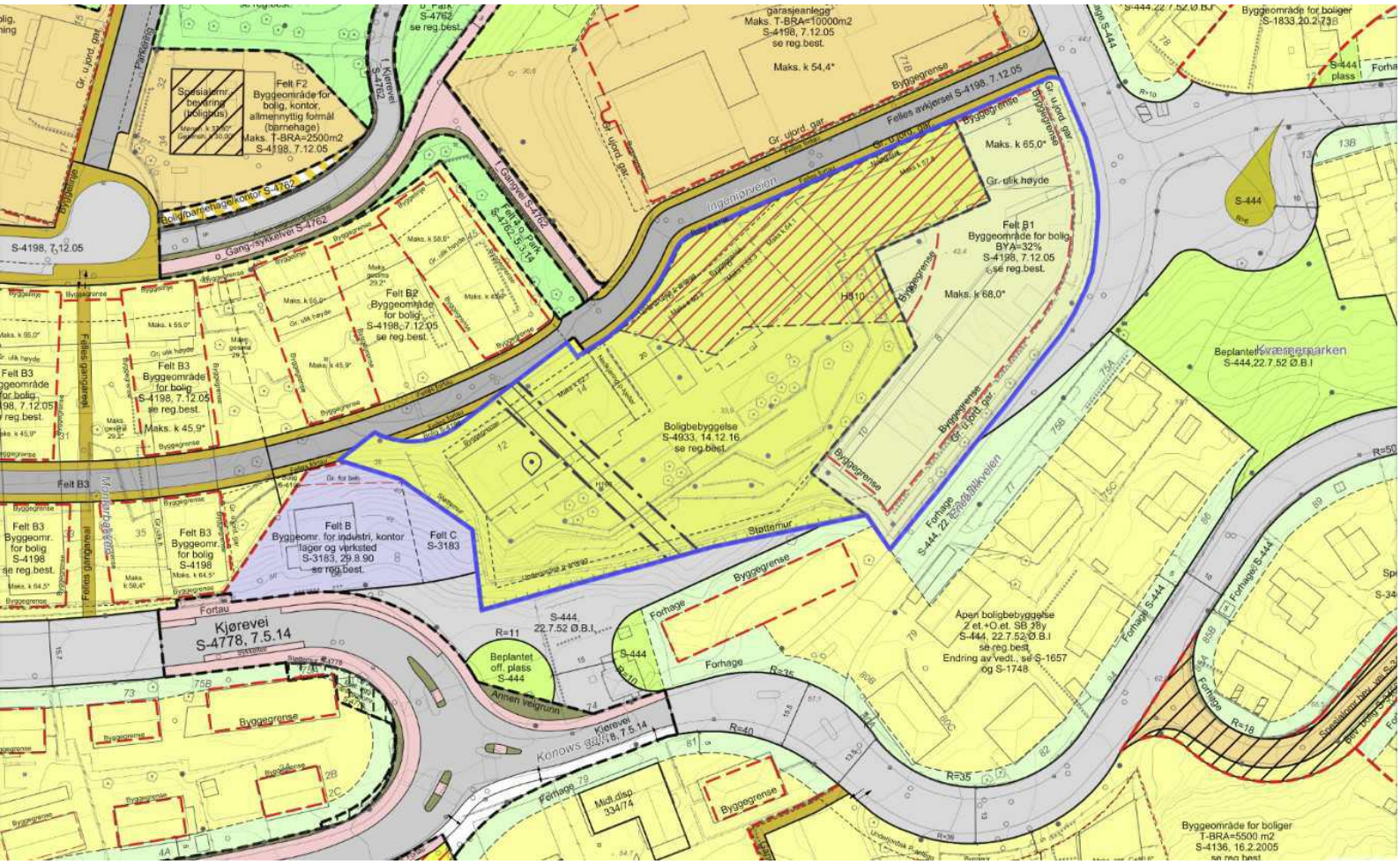
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.


Felt F2
Byggeområde for bolig, kontor, allmennyttig formål (barnehage)
Maks. T-BRA=2500m2
S-4198, 7.12.05
Sosialsjefkontor S-4762
Felt B2
Byggeområde for bolig
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt B3
Byggeområde for bolig
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Maks. k 45,9*
Felt B
Byggeomr. for industri, kontor lager og verksted
S-3183, 29.8.90
se reg.best.
Felt C
S-3183
Boligbebyggelse
S-4933, 14.12.16
se reg.best
Felt B1
Byggeområde for bolig
BYA=32%
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Maks. k 65,0*
Maks. k 68,0*
Gr. ulik høyde
H810
Åpen boligbebyggelse
Z et.+O et. SB 35y
S-444, 22.7.52 Ø.B.I
se reg.best
Endring av vedt., se S-1657
og S-1748
Beplantet off. plass
S-444
Beplantet kvæggemarken
S-444,22.7.52 Ø.B.I
Byggeområde for boliger
S-1833,20.2.73
Byggeområde for boliger
T-BRA=5500 m2
S-4136, 16.2.2005
se reg.best
Kjørevei
S-4778, 7.5.14
Konows gate
Ingeniørveien
Fortau
Forhage
Byggegrense
Støttemur
Gangvei S-4762
Gang-/sykkelvei S-4762
Felles avkjørsel S-4198, 7.12.05
Felles gangvei
Felles kjørevei
Gr. u.jord. gar.
Anlegg veigrunn
Mell.disp. 334/74
S-444
S-4198, 7.12.05

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Therese Kvalsund
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: therese.kvalsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260215 . Vår ref.: 0709-1-3028 Dato: 20.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	920667058
Andelseier:	Ekeberg, Malin
Medeier:	Patriksson, Lars Joakim
Leilighetsnummer:	3028
Adresse:	Ingeniørveien 12, 0196 OSLO
Andelsnummer:	175
Gnr.	236
Bnr.	234

Borettsinnskudd: Kr. 2 332 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7118269.
- 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.

Energiavregning: Ja - Techem Norgen AS Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. - Borettslagets parkeringsbehov ivaretas både i egen garasjekjeller, og ved at borettslaget disponerer parkeringsplasser i Kværnerbyen Terrasse sameie og i Kværnerlia borettslag. Det fremgår av vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1) hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. - Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. - Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget. Parkeringsplassene som ligger i Kværnerbyen Terrasse sameie kan i tillegg leies ut til seksjonseiere i Kværnerbyen Terrasse sameie. Parkeringsplassene som ligger i Kværnerlia borettslag kan i tillegg leies ut til andelseiere i Kværnerlia borettslag. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.-Enkelte andelseiere har kjøpt parkeringsplass som ikke inngår i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på garasjeplassene som er omsettelige til styret på kvaernertoppen@styrerommet.no og oef@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Tilgang til garasjen: Telefonnummer må registreres

av styret for å få tilgang til å ringe for å åpne porten. Løsningen gjelder ut 2023. Styret har fått montert OBOS-nøkkelen på garasje, og vil benytte ha denne løsningen fra 2024. Løsningen ved å ringe opp porten vil bli skrudd av i løpet av 2023, og er dermed ikke lengre supportert fra 2024. Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkelbestilling: Styret. Oppgi nøkkelnummer og antall, og send bestillingen til kvaernertoppen@styrerommet.no. Borettslaget har gått til innkjøp og fått montert OBOS nøkkel på inngangsdører, sykkelbod ved nr 18 og til garasjen. IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.03 og 30.09. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i Viscenario. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til styret som legger disse inn i Viscenario. Skader som er påført fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon.Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i portalen Viscenario slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på https://product.viscenario.com/users/login. Se Instruksjonsfilm: https://youtu.be/a4dDFAIrsFg Borettslaget eier en ideell andel av Kværnerbyen Utomhussameie. Det er fastsatt en sameiebrøk basert på totalt antall m² bruksareal BRAs på hver sameiers eiendom. For Kværnertoppen borettslag utgjør denne brøken 15 405/165 020. Sameierne i Kværnerbyen Utomhussameie representeres ved styrerepresentant fra 6 borettslag, 4 eierseksjonssameier og 7 næringseiendommer.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207826014
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	459 728 144,00
Innfrielsesdato:	30.12.2059
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: 6 506,42,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	455,00	
Lån nr: 9820782601; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820782601; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Eiendomsskatt		285,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		285,25 fra 01.09.2026
Garasje	800,00	
Felleskostnader	4 917,42	
TV/Internett	334,00	

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:	435,-
Fradragsberettigede kostnader:	180 838,-
Annen formue:	33 592,-
Gjeld:	3 462 414,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207826014
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 Silje Kyvik Storesund pr. e-post: silje.kyvik.storesund@obos.no eller telefon: 22 86 75 47.

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/Patrick Eugene Schneider, e-post: kvaernertoppen@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. 709
KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 17. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/709

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. TV- og internettavtale – styrefullmakt for fleksibilitet
9. Optivarme (Hafslund Celsio) – innføring av smart varmestyring
10. Vanninntrenging i vegger garasjeanlegget Øvre
11. Balkongvaskedag

Med vennlig hilsen,
Styret i KVÆRNERTOPPEN 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.

Forslag til vedtak

Patrick Eugene Schneider er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Christopher Talstad Hansen og Eirik Magnus Dønnestad 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. 0709 Kværnertoppen Borettslag - Årsregnskap 2025.pdf
2. 709 Kværnertoppen Borettslag Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har innstilt kandidater til de aktuelle vervene. Styret er ikke kjent med at det er meldt inn alternative kandidater.

Innstilling

Styret viser til valgkomiteens forslag.

Roller og kandidater

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

- Patrick Schneider

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

- Anders Haug
- Milutin Miljus
- Tommy Førum

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

- Anita Larsen
- Charlotte Ayah

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

- Berit Simenstad

  Berit har vært leder av valgkomiteen de siste tre årene, og vi setter stor pris på arbeidet hun gjør for å finne og anbefale kandidater.

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

- Martin Eriksen

  Martin trådte inn for å hjelpe valgkomiteen etter at to medlemmer flyttet. Vi ønsker at han fortsetter i denne rollen i ett år til.
- Oskar Lindøe

  Som med Martin trådte Oskar inn for å hjelpe valgkomiteen etter at to medlemmer flyttet. Vi ønsker at han fortsetter i denne rollen i ett år til.

Valg av 1 representant til velforeningen (ikke vedtektsfestet verv) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som representant til velforeningen (ikke vedtektsfestet verv):

- Andreas Martin Aanerud

Vedlegg
1. VALGKOMITEENS INNSTILLING 2026.pdf

Sak 7
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Styret viser til valgkomiteens forslag. Det er ikke meldt inn alternative kandidater.

Roller og kandidater

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

- Anders Haug

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

- Oskar Lindøe

Sak 8

TV- og internettavtale – styrefullmakt for fleksibilitet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen vedtok i 2024 en kollektiv TV- og internettavtale med Telia, inkludert valg av konkret tjenestepakke.

Markedssituasjonen har i ettertid vist at priser kan endre seg i løpet av avtaleperioden. Dette ble tydelig gjennom en betydelig prisøkning, hvor styret forhandlet frem en ettårig forlengelse som reduserte økningen med om lag 50 %.

Samtidig kan alternative leverandører tilby bedre vilkår, herunder mulighet for å kjøpe ut eksisterende avtale. Slike muligheter kan oppstå med kort responstid.

Usikkerhet rundt styrets handlingsrom til å reforhandle eller bytte leverandør kan begrense evnen til å handle i borettslagets økonomiske interesse.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å gis en tydelig fullmakt til å forvalte TV- og internettavtalen, herunder reforhandling og eventuelt bytte av leverandør dersom dette er fordelaktig.

Dette vil sikre effektiv håndtering av markedsmuligheter og bidra til god økonomisk forvaltning.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å reforhandle, forlenge, si opp eller erstatte den kollektive TV- og internettavtalen, herunder inngå avtale med annen leverandør, dersom dette anses økonomisk og praktisk fordelaktig for borettslaget.

Sak 9

Optivarme (Hafslund Celsio) – innføring av smart varmestyring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har fått presentert en løsning fra Hafslund Celsio kalt Optivarme, som har som formål å forbedre styringen av det vannbårne varmeanlegget i borettslaget.

Løsningen innebærer installasjon av temperatursensorer i omtrent 40 % av leilighetene. Disse gir løpende data som gjør det mulig å regulere varmeanlegget basert på faktisk temperatur i bygget, i stedet for i hovedsak utetemperatur.

Formålet er å oppnå mer presis styring av varmeanlegget, noe som kan redusere energibruken, gi mer stabil drift og bidra til mer bærekraftig energibruk uten å redusere komforten for beboerne.

Erfaring fra tilsvarende bygg viser et potensial for reduksjon i energibruk til oppvarming på omtrent 7–15 %. Besparelser er imidlertid ikke garantert, og vil avhenge av dagens innstillinger og drift av anlegget. Basert på borettslagets forbruk i 2025 ville det vært nødvendig med omtrent 10 % reduksjon i energibruk for å dekke de løpende kostnadene til løsningen.

Selv med ordninger som Norgespris forventes det at energikostnadene vil øke over tid. Høyere energipriser vil redusere kravet til besparelse for at løsningen skal gå i balanse.

Løsningen krever installasjon av utstyr både i teknisk rom og i utvalgte leiligheter, samt noe felles infrastruktur (f.eks. kommunikasjonsutstyr).

Kostnader:

- Installasjon: ca. 20 000 kr eks. mva
- Løpende tjeneste: 39 kr per leilighet per måned eks. mva
  (totalt 10 335 kr per måned for borettslaget)

De løpende kostnadene vil dekkes over borettslagets fellesbudsjett og inngår ikke i individuell a konto-avregning for oppvarming.

Styrets innstilling

Styret vurderer at Optivarme kan gi bedre styring av varmeanlegget, bidra til mer bærekraftig energibruk og potensielt redusert energiforbruk.

Samtidig innebærer løsningen installasjon av utstyr i enkelte leiligheter og gir ingen garanti for økonomisk besparelse. Basert på dagens forutsetninger kreves en vesentlig reduksjon i energibruk for at tiltaket skal være økonomisk lønnsomt.

Styret mener derfor at en eventuell innføring bør besluttes av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret inngår avtale med Hafslund Celsio om levering av Optivarme, inkludert installasjon av nødvendig utstyr i bygget og i utvalgte leiligheter.

Sak 10

Vanninntrenging i vegger garasjeanlegget Øvre

Forslag fremmet av:
Solveig Stannard Eek Bistrup

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Et gjentagende problem med vann på gulvet øvre garasjeanlegg som trenger inn i veggene til bygningene. Det kan påpekes særlig at vann trekker inn i vegg ved garasjedør og langs vegg til Ingeniørveien 6 - Det kommer fukt helt inn på gulv i gangen der heis og trapp er i etasje -3. se vedlagt bilde 2 og 3. Mulig samme problem til flere oppganger. I og med vann trenger inn gjennom vegg og gjør gulvbelegg fuktig i oppgang, så kan dette skade veggkonstruksjon og det kan utvikle muggsopp mm. Selv om styret har sendt ut oppfordring at man skal børste snø av bilene før innkjøring i garasjeanlegget, så kommer det allikevel smeltevann fra hjulene/hjulbrønn. Saltet fra smeltevann kan og skade metall i dørtersklene og armering i vegg. Om det er skillevegg eller bærevegg vet vi ikke, men uansett så er veggene felles som nederste etasje. Det bør utredes om det kan legges vanntett membram av noe slag langs alle vegger og eventuell legge på støp for å endre helling på garasjegulvene slik at vannet ikke blir liggend. Nå heller de inn mot vegg og vann renner ikke av/ut. Forslaget er ment som et forebyggende tiltak før skadene blir større. Vedlegger også bilde av vann/fukt på gulv inne i oppgang som kommer av vann fra garasjegulv.

Styrets innstilling

Styrets innstilling

Styret takker for forslaget og for at det settes fokus på forhold i det øvre garasjeanlegget. I vinterperioder er det vanlig at det samler seg smeltevann på garasjegulv som følge av snø og is som bringes inn av biler.

Styret har gjennomgått forholdene sammen med vaktmester og har også sett på erfaringer fra andre borettslag i nærområdet. Tilsvarende forhold forekommer i flere garasjeanlegg i Kværnerbyen og ellers i Oslo i vintermånedene. Faglige anbefalinger og forskning om underjordiske garasjeanlegg, blant annet fra organisasjoner som SINTEF, peker også på at smeltevann fra biler er en vanlig situasjon i lukkede parkeringsanlegg om vinteren. Vannet som observeres i garasjen skyldes derfor i hovedsak snø og is som bringes inn av biler, og ikke vanninntrenging utenfra.

Styret har allerede gjennomført tiltak for å hindre at vann trekker inn mot vegger og oppganger. Det er blant annet lagt fugemasse langs vegg og terskler ved garasjeporten og ved Ingeniørveien 6, og utbygger har tidligere lagt tilsvarende tetting flere steder i garasjeanlegget hvor det har vært behov. Ved behov har vaktmester også fjernet oppsamlet vann.

I løpet av inneværende vintersesong har styret ikke registrert vanninntrenging i oppgangene. Styret og vaktmester har også inspisert området i oppgangen ved Ingeniørveien 6 hvor gulvet kan fremstå som fuktig. Dette fremstår som misfarging eller rester av silikon/fugemasse, og ikke aktiv fukt.

Forslaget innebærer å avrette eller endre fall på gulvene i hele det øvre garasjeanlegget for å hindre at vann samler seg inn mot veggene. Det øvre garasjeanlegget omfatter om lag 63 parkeringsplasser, og et slikt arbeid vil derfor være omfattende, kostbart og svært inngripende for beboerne. Arbeidet vil trolig også kreve midlertidig stenging av garasjeanlegget i byggeperioden.

Styret bemerker også at et slikt tiltak ikke nødvendigvis vil eliminere smeltevann i garasjen i vinterperioder, men i praksis i stor grad bare flytte hvor vannet samler seg.

Styret legger videre til grunn at et tiltak av denne størrelsen vil kunne anses å gå ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og derfor kan kreve tilslutning fra minst to tredjedeler av stemmene på generalforsamlingen i henhold til vedtektene.

Basert på dagens observasjoner mener styret at et så omfattende tiltak ikke er nødvendig på nåværende tidspunkt. Styret vil fortsette å følge situasjonen og gjennomføre nødvendige vedlikeholdstiltak ved behov for å hindre at vann trekker inn i oppganger eller forårsaker skade. Dersom forholdene skulle endre seg, kan styret vurdere å innhente en faglig vurdering av garasjekonstruksjonen og eventuelle tiltak.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret innhente tilbud på utbedringer/avretting av garasjegulv i Øvre garasje for å hindre vannansamling inn mot veggene.

Vedlegg

4. IMG_1811.jpeg
5. IMG_1778.jpeg
6. IMG_1777.jpeg
7. IMG_1744.jpeg

Sak 11

Balkongvaskedag

Forslag fremmet av:
Solveig Stannard Eek Bistrup

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret opplyste om dato for Balkongvaskedag i 2025. Det satte vi pris på da særlig øverste etasje som ikke har tak over balkong, blir svært skitne av forurenset regnvann. Det blir dessverre ikke rent med kun støvsuging. Balkongvaskedag bør vi kunne ha rett til en gang på våren og med beskjed til nabo under om dette.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for behovet for rengjøring av balkonger, særlig for beboere i øverste etasjer hvor balkongene er mer utsatt for skitt og forurenset regnvann.

Det har tidligere blitt forsøkt å etablere egne dager for balkongvask. Erfaringene med dette har imidlertid vært blandede. Det har kommet flere klager, og enkelte beboere har benyttet utstyr og metoder (for eksempel høytrykksspyler) som har skapt ulemper for naboer og gått utover det som var intensjonen med en slik ordning.

Gjeldende husordensregler åpner allerede for bruk av vann, forutsatt at det tas særlig hensyn til naboer og at vannsøl unngås.

Basert på tidligere erfaringer anbefaler styret ikke å innføre en fast årlig balkongvaskedag. En slik ordning har vist seg vanskelig å håndtere i praksis og har ført til konflikter mellom beboere.

Styret anbefaler i stedet å opprettholde dagens regler, som åpner for nødvendig rengjøring samtidig som det pålegger den enkelte beboer ansvar for å utvise hensyn.

Forslag til vedtak

Husordensregler endres slik at det blir lov å utføre balkongvask med vann en fast dag i året.

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning 2026

Styret har bestått av:
Styreleder Patrick Schneider

Nestleder Anna Maria Lovisa Magnusson

Styremedlem Asbjørn Bydal

Styremedlem Milutin Miljus

Styremedlem Freda-Jamilla Johansen

Varamedlem *Ellen Wergeland*

Varamedlem *Tommy Førum*

Styrets arbeid det siste året

Styret har hatt fokus på å sikre stabil drift, god økonomistyring samt vedlikehold og sikkerhet i borettslaget.

Styret har avholdt 14 styremøter siden forrige ordinære generalforsamling.

I tillegg til styremøtene har det vært daglig kontakt mellom styremedlemmene, med fordeling og oppfølging av løpende oppgaver.

Regnskapsmøtet ble gjennomført på Teams 05.03.2026. Agenda på dette møtet var gjennomgang av regnskapet i forkant av generalforsamlingen.

To dugnader er gjennomført. Med godt oppmøte fikk vi gjennomført mange av de planlagte oppgavene.

Det er solgt og overtatt 34 leiligheter i 2025. Noen av disse er omsatt internt.

Økonomi – En viktig prioritet for styret har vært å sikre at borettslaget har en sunn økonomi og er i stand til å håndtere løpende vedlikehold etter hvert som bygget blir eldre, samtidig som fremtidige styrer skal ha tilstrekkelige midler til større prosjekter. Ved årsslutt hadde borettslaget omtrent 2,2 millioner kroner avsatt. Styret har som mål å øke denne reserven til rundt 8 millioner kroner innen bygget er 15 år gammelt. Dette vil bidra til at borettslaget kan håndtere mindre prosjekter uten behov for større ekstra innbetalinger fra andelseierne. Likviditetslånet fra 2023 ble nedbetalt i november.

For å sikre mer stabile kostnader har styret endret strøm- og varmeavtalene til Norgespris. Vi forventer at dette vil redusere disse kostnadene med omtrent 20 % sammenlignet med i fjor.

Sikkerhet – I fjor identifiserte styret at batteriene i dørautomatikkene måtte byttes, og dører med lås ble prioritert først. Der det var mulig ble batteriene erstattet med eksterne batteribackuper etter anbefaling fra låsesmed, da disse er mer kostnadseffektive og har lengre levetid. De resterende batteriene vil bli byttet i 2026.

For å forbedre sikkerheten ytterligere er det også montert brytebeslag på flere dører til bodområder. Disse dekker deler av dørkarmen og gjør det vanskeligere å bryte opp dørene. Styret vil fortsette å vurdere tilsvarende tiltak på flere dører.

Sikkerhetssystemer – Styret identifiserte at inspeksjoner av felles elektrisk infrastruktur og nødlysanlegg ikke hadde blitt gjennomført som forutsatt. Kontroll av det elektriske anlegget avdekket noen mindre avvik, men ingen kritiske forhold. Som følge av kontroll av nødlysanlegget har flere lamper blitt byttet, det er installert en ny lampe utenfor en nødutgang i nr. 18, og mange av batteriene er blitt skiftet.

Som følge av nye dokumentasjonskrav er styret i ferd med å ta i bruk et system som skal hjelpe oss med å følge opp vedlikehold av brannsikkerhetssystemer. Kartlegging av utstyret pågår.

Vedlikehold – Det er gjennomført vedlikehold på flere av lekeområdene basert på rapportene fra den årlige lekeplasskontrollen, blant annet sikring av bordtennisbordet.

Oppgangene ble også polert og oljet i løpet av året. Noen oppganger hadde tidligere blitt behandlet med en annen type polish som ikke tålte veisalt særlig godt. Disse vil bli behandlet på nytt i 2026 med en mer slitesterk behandling.

Det ble også utført arbeid på varmeanlegget for å sikre at systemet holder stabilt trykk under drift.

Snøsmelteanlegget ble reparert etter at en strømforsyning sviktet.

I tillegg til punktene over har styret fulgt opp løpende driftsoppgaver og mindre reparasjoner i fellesområdene gjennom året.

Styret har også fulgt opp leverandører og serviceavtaler knyttet til drift, vedlikehold og inspeksjoner.

Forsikring og planlegging – Styret har gjennom året gjennomgått borettslagets forsikringsdekning for å sikre at eiendommen er tilstrekkelig forsikret. Styret følger også med på byggets tilstand og langsiktige vedlikeholdsbehov slik at fremtidige tiltak kan planlegges og finansieres på en ansvarlig måte.

Beboerkommunikasjon – Styret har besvart rundt 500 henvendelser fra beboere gjennom Vibbo og et tilsvarende antall via e-post.

Styret vil også takke beboerne for godt samarbeid gjennom året og for deltakelse på dugnadne. Styret vil videre takke valgkomiteen for arbeidet deres. Vi vil også takke Andreas Martin Aanerud for å representere borettslaget i velforeningen.

Styret

Styret kan treffes via VIBBO og på kvaernertoppen@styrerommet.no

Borettslagets Facebookgruppe skal ikke benyttes til å kontakte styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Kværnertoppen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS. Avtalen inkluderer kun fellesareal og uteområder, ikke tjenester i den enkeltes andel.

Gartner

Kværnertoppen Borettslag har avtale om gartnertjeneste med Gartnerhagen As. Avtalen inkluderer uteområder og tak.

Parkering

Borettslagets sine garasjeplasser eies av andelseierne.

Salg og/eller bruksoverlating av garasjeplasser er regulert av vedtektene § 4-1 (8) andre avsnitt (Utdrag):

«Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side»

Denne bestemmelsen er det ikke mulig å endre, og det er derfor slik at garasjeplasser kun kan følge andelen ved salg.

Dette betyr at det ikke er mulig å bytte garasjeplass innad i borettslaget.

Nøkler/skilt

Nøkler og nøkkelbrikker kan bestilles hos styret via Vibbo, det er også installert OBOS-nøkkel for digital åpning av fellesdører.

Navn til ringeklokke og postkasseskilt bestilles hos styret via Vibbo.

Tilgang til OBOS nøkkel skjer automatisk når eierskifte av andelen er registrert hos OBOS

Bomiljøvakt

Styret har inngått kontrakt med Securitas bomiljøvakt. Securitas Bomiljøvakt er til for å gi deg som beboer trygghet og trivsel. Vekteren vil utføre inspeksjoner med forskjellig omfang, til varierende tider, ut ifra hva som er avtalt.

Bomiljøvekteren fører sporadisk tilsyn av bl.a. bakgård, boder og garasje, samt påser at ingen uønskede personer oppholder seg på deres område. Er vekteren i tvil om hvem du er, vil han/hun spørre om du har nøkkel som gir adgang til fellesarealer eller lignende. Vi er her for deres trygghet.

Bomiljøvekteren kan tilkalles ved for eksempel støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved en følelse av utrygghet. Det koster ingenting ekstra å tilkalle vekteren!

Securitas har mange ulike telefonnumre - for at våre operatører enkelt skal finne fram til deres kundeforhold er det viktig at du ringer til tlf. 22 97 10 70. Dette er et eget, dedikert telefonnummer for våre bomiljøkunder. Husk alltid å oppgi hvilket borettslag du ringer ifra + korrekt adresse for hendelsen.

Med vekterens tilstedeværelse vil vi redusere uønsket ferdsel og adferd i deres borettslag, men denne tjenesten blir enda bedre hvis du ringer oss når du opplever eller føler utrygghet eller ser/hører noe unormalt i ditt borettslag.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7118269. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om

borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03. og 30.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS eller via Vibbo.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kværnerbyen Utenomhussameie

Kværnerbyen Utenomhussameie er eid i felleskap av alle borettslag og sameier i Kværnerbyen. Utenomhussameiet har ansvaret for fellesareal og gangveier mellom eiendommene i Kværnerbyen. De er også ansvarlig for vintervedlikehold (måking) av Ingeniørveien.

Kværnerbyen velforening

Kværnerbyen Velforening ble stiftet i 2023, og er i utgangspunktet ment til å ta opp "arven" etter kulturgeneral Per Andersen fra OBOS, og hans mangeårige innsats for kulturprogrammet i Kværnerbyen.

Kulturprogrammet i Kværnerbyen har siden 2009, med unntak av corona-årene, gitt beboere både i Kværnerbyen og nærområdet unike og gode opplevelser "mellom blokkene", og dette håper vi at vi kan videreføre i beste ånd.

KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920667058, KLIENTNR. 709

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.		**3 867 686**	**2 558 835**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		35 273 480	61 433 993
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-5 559 888	-1 250 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-27 598 682	-58 861 346
Innsk. øremerk. bankkto		-7 567	-12 011
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		54 255	0
Økning egenkapital i fellesanlegg			-1 784
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 161 598**	**1 308 852**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 029 285**	**3 867 687**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 476 079	4 665 004
Kortsiktig gjeld		-446 794	-797 317
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 029 285**	**3 867 687**

KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920667058, KLIENTNR. 709

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	30 755 689	0	0	2 950 000
Innkrevde felleskostnader	2	12 976 944	42 437 037	13 494 000	13 126 000
Andre inntekter	3	259 596	279 744	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**43 992 229**	**42 716 781**	**13 494 000**	**16 076 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-45 120	-45 120	-49 350
Styrehonorar	5	-350 000	-320 000	-320 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-15 125	-13 750	-17 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-270 050	-259 660	-274 000	-288 000
Konsulenthonorar		-9 590	-36 717	-85 000	-88 000
Drift og vedlikehold	7	-2 147 892	-2 636 804	-2 345 000	-3 131 300
Forsikringer		-615 805	-626 791	-552 000	-845 000
Kommunale avgifter	8	-2 646 759	-2 409 160	-2 608 000	-2 540 000
Andre anlegg	15	-574 620	-321 758	0	-160 000
Kostnader sameie	9	-57 240	-57 851	-520 000	-520 000
Energi/fyring	10	-1 292 315	-1 331 975	-1 610 000	-1 288 000
TV-anlegg/bredbånd		-789 261	-942 902	-735 608	-849 696
Andre driftskostnader	11	-1 870 748	-1 761 987	-1 983 000	-2 222 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 688 753**	**-10 764 475**	**-11 094 728**	**-12 348 346**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**33 303 476**	**31 952 306**	**2 399 272**	**3 727 654**
Innbetalt andel fellesgjeld		27 598 682	58 861 346	0	0
DRIFTSRESULTAT		**60 902 158**	**90 813 652**	**2 399 272**	**3 727 654**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	85 925	80 652	0	0
Finanskostnader	13	-25 714 603	-29 460 311	-29 473 000	-23 765 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-25 628 677**	**-29 379 659**	**-29 473 000**	**-23 765 000**
ÅRSRESULTAT		**35 273 480**	**61 433 993**	**-27 073 728**	**-20 037 346**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		35 273 480	61 433 993		

KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920667058, KLIENTNR. 709

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	859 857 800	859 857 800
Tomt		274 184 700	274 184 700
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	132 352	186 607
Øremerkede bankinnskudd		338 332	263 986
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 134 513 184**	**1 134 493 094**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		42 816	0
Forskuddsbetalte kostnader		201 026	189 309
Andre kortsiktige fordringer	16	96 475	114 158
Energiavregning	17	454 325	452 867
Driftskonto OBOS-banken		3 379 397	2 664 140
Sparekonto OBOS-banken		2 302 039	1 244 530
SUM OMLØPSMIDLER		**6 476 079**	**4 665 003**
SUM EIENDELER		**1 140 989 263**	**1 139 158 097**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 212 * 5000		1 060 000	1 060 000
Annen egenkapital	18	203 287 174	168 013 693
SUM EGENKAPITAL		**204 347 174**	**169 073 693**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	482 272 589	515 431 159
Borettsinnskudd	20	453 612 000	453 612 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	310 706	243 927
SUM LANGSIKTIG GJELD		**936 195 296**	**969 287 086**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		317 572	645 187
Påløpte renter		129 223	152 095
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**446 794**	**797 317**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 140 989 263**	**1 139 158 097**
Pantstillelse	22	1 134 030 000	1 136 530 000
Garantiansvar	15	54 453	207 809

Oslo, 05.03.2026
Styret i Kværnertoppen Borettslag

Patrick Eugene Schneider Asbjørn Bydal Milutin Miljus

Anna Maria Lovisa Magnusson Freda-Jamilla Johansen

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

Eiendomsskatt	173 585
Felleskostnader	11 415 996
Garasje	623 527
TV/Internett	763 836
Kapitalkostnader IN I	30 891 640
Reg.kapitalkostnader IN I	-135 951
Fratrekk kapitalkostnader	-30 755 689
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 976 944**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse innbetalinger	1 000
Erstatning forsikring Assemblin 2024	88 167
Lading av kjøretøy	132 259
Skilt	478
Utleie	37 692
SUM ANDRE INNTEKTER	**259 596**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 000

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-297 527
Drift/vedlikehold VVS	-219 379
Drift/vedlikehold elektro	-91 281
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-404 062
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 188
Drift/vedlikehold heisanlegg	-317 884
Drift/vedlikehold brannsikring	-433 838
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 231
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-231 457
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-45 405
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-6 641
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 147 892**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-172 740
Vann- og avløpsgebyr	-1 829 912
Renovasjonsgebyr	-644 107
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 646 759**

NOTE 9
KOSTNADER SAMEIE
KOSTNADER

Velforeningskontingent	-57 240
SUM KOSTNADER	**-57 240**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-554 619
Fjernvarme	-737 695
SUM ENERGI / FYRING	**-1 292 315**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-86 439
Lyspærer og sikringer	-1 017
Vaktmestertjenester	-717 904
Vakthold	-233 539
Renhold ved firmaer	-604 955
Snørydding	-71 379
Andre driftskostnader	-79 801
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-1 273
Telefon, annet	-5 697
Kontingenter	-42 400
Bank- og kortgebyr	-2 974
Øreavrunding	19
Velferdskostnader	-16 809
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 870 748**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 658
Renter av sparekonto i OBOS-banken	65 076
Andre renteinntekter	5 191
SUM FINANSINNTEKTER	**85 925**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-25 695 801
Pantegjeldsrenter	-18 716
Renter på leverandørgjeld	-10
Andre rentekostnader	-75
SUM FINANSKOSTNADER	**-25 714 603**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2019	859 857 800
SUM BYGNINGER	**859 857 800**

Tomten ble kjøpt i 2018.
Gnr.236/bnr.234
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier Kværnerbyen Utomhussameie 9,3 % / deler 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 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 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto for IN-lån årsslutt	96 475
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**96 475**

NOTE 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 561 381
SUM INNTEKTER	**-1 561 381**

KOSTNADER

Techem	184 828
Fjernvarme	1 830 834
Oppgjørskonto	44
SUM KOSTNADER	**2 015 706**

SUM ENERGIAVREGNING	**454 325**

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 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	12 206 425
Egenkapital fra IN tidligere	165 486 841
Egenkapital fra IN 2025	27 598 682
Reduksjon EK fra IN	-2 004 773
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**203 287 174**

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
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2023	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 000 000	
Nedbetalt i år	500 000	
		0
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 39 år.		
Opprinnelig, 2020	-680 418 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	5 059 888	
Nedbetalt tidligere, IN	165 486 841	
Nedbetalt i år, IN	27 598 682	
		-482 272 589
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-482 272 589**

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

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-453 612 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-453 612 000**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-310 706
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-310 706**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	453 612 000
Pantelån	482 272 589
Beregnede IN forpliktelser	191 080 749
TOTALT	**1 126 965 338**

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

Bygninger	859 857 800
Tomt	274 184 700
TOTALT	**1 134 042 500**

Til generalforsamlingen i Kværnertoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kværnertoppen 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

Vedlegg 2 7024 Kværnertoppen Borettslag Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf

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, 11. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

VALGKOMITEENS INNSTILLING 2026
(Valgkomiteen: Berit Simenstad, Oskar Lindøe og Martin Tur Eriksen)

STYRELEDER:

Patrick Eugene Schneider (2026 – 2028), gjenvalg



STYREMEDLEMMER:

Miljus Milutin (2026 – 2028), gjenvalg



Freda-Jamilla Johansen (2025 – 2027) **Ikke på valg**



Tommy Førum (2026 – 2028), nytt styremedlem, var vara 2025 - 2026



Anders Haug (2026 – 2028), nytt styremedlem



VARAMEDLEMMER:
Charlotte Ayah (2026– 2027)



Anita Larsen (2026 – 2027)

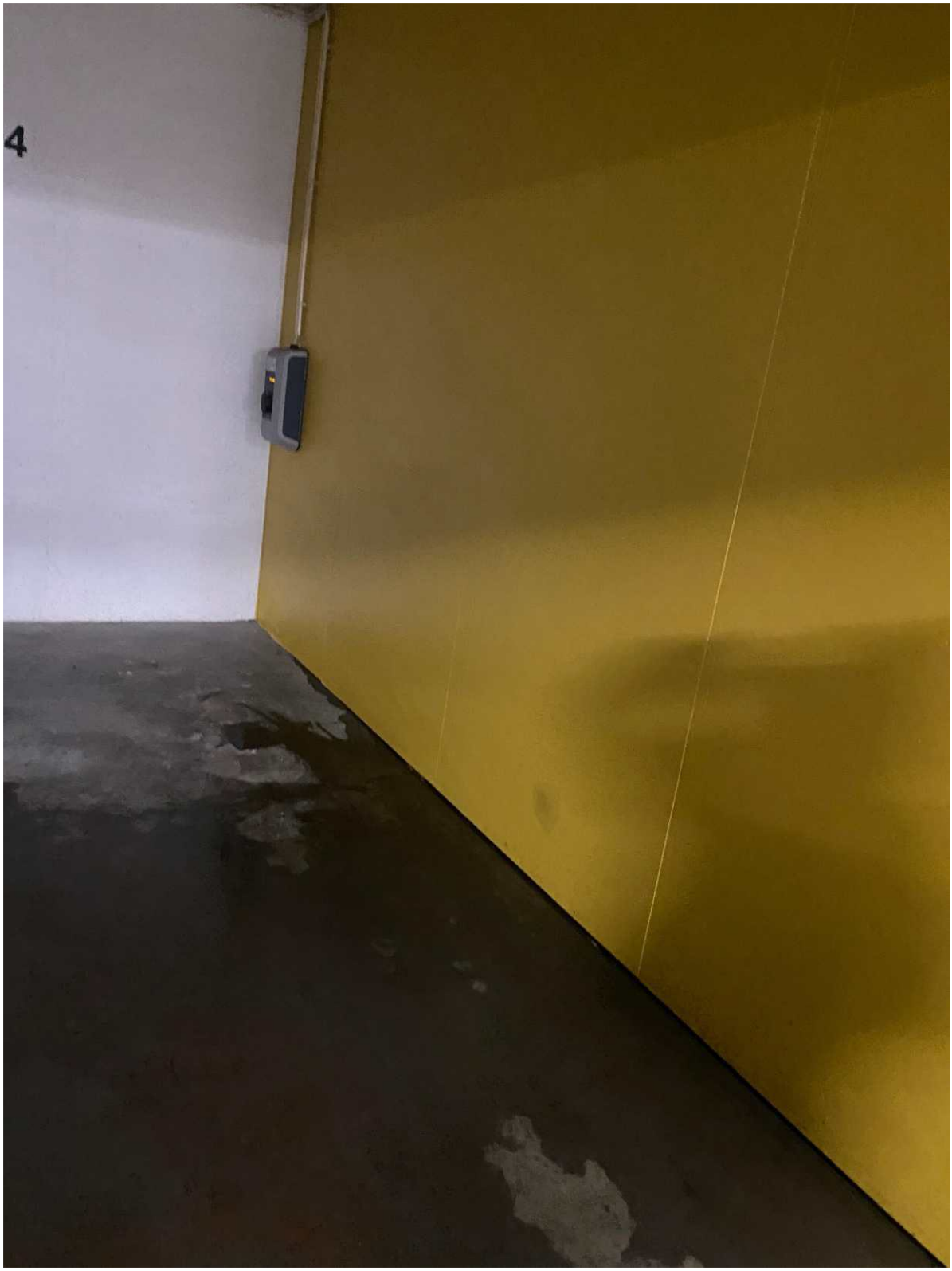


DELEGAT TIL OBOS' GENERALFORSAMLING:
Anders Haug

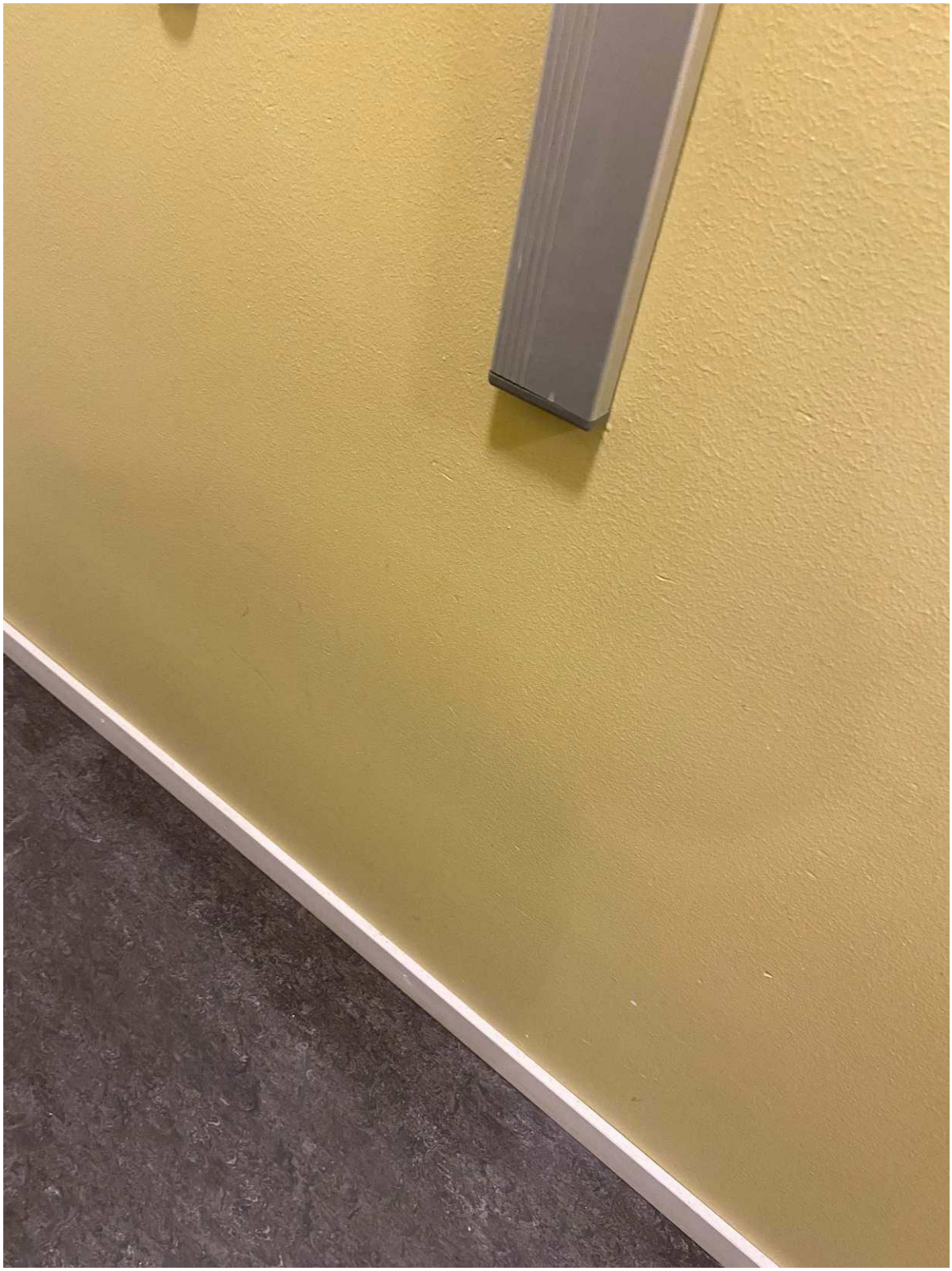
VARADELEGAT TIL OBOS' GENERALFORSAMLING:
Oskar Lindøe

STYREMEDLEM I KVÆRNERBYEN VELFORENING:
Andreas Martin Aanerud, gjenvalg

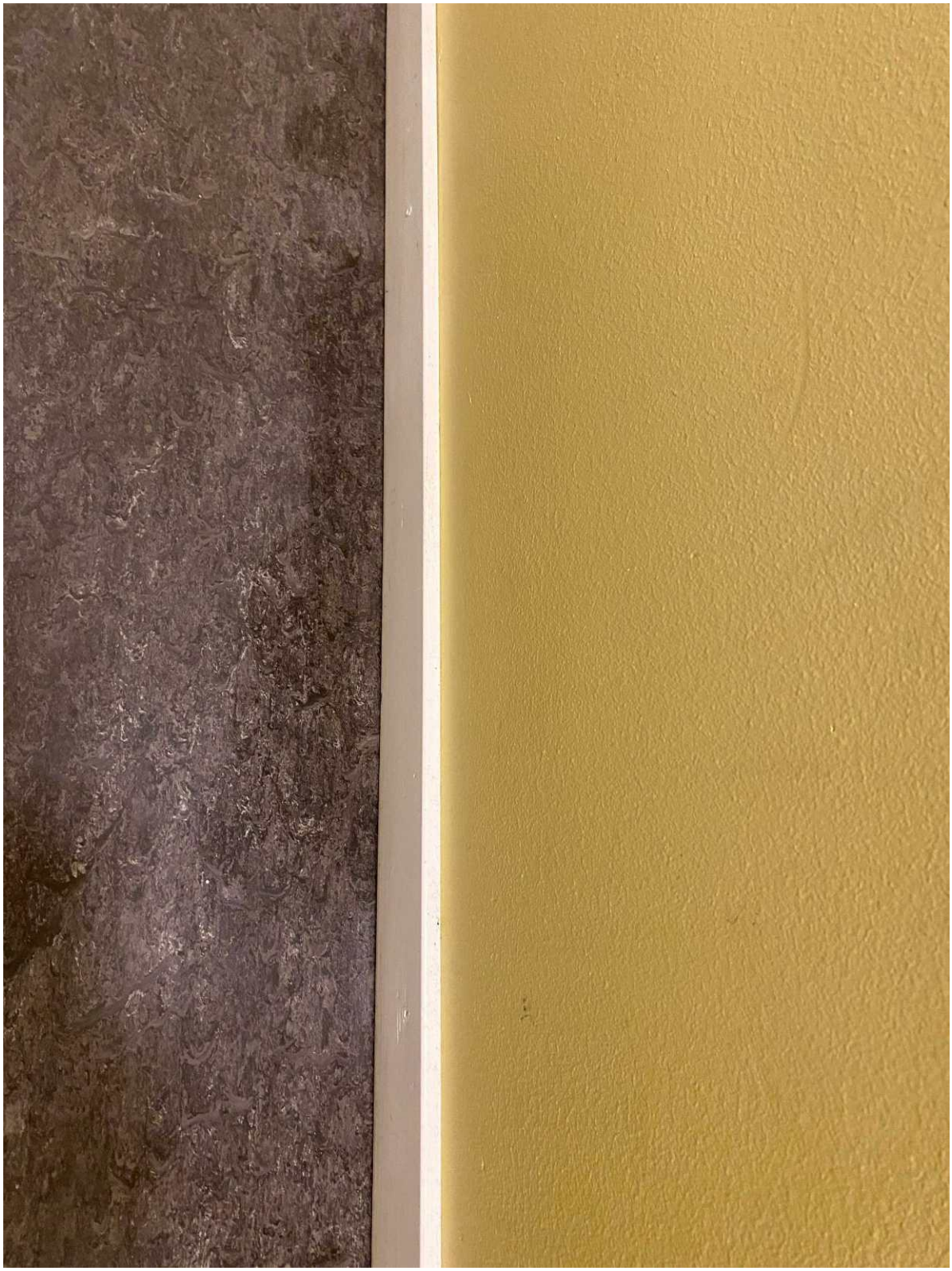
Vedlegg 4 til sak 10. Vanninntrenging i vegger garasjeanlegget Øvre



Vedlegg 5 til sak 10. Vanninntrenging i vegger garasjeanlegget Øvre



Vedlegg 6 til sak 10. Vanninntrenging i vegger garasjeanlegget Øvre



Vedlegg 7 til sak 10. Vanninntrenging i vegger garasjeanlegget Øvre



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 13.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 17.04.26
Selskapsnummer: 709 **Selskapsnavn:** KVÆRNERTOPPEN 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

Patrick Eugene Schneider er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Christopher Talstad Hansen og Eirik Magnus Dønnestad 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 350000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Patrick Schneider

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Anders Haug
- [ ] Milutin Miljus
- [ ] Tommy Førum

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Anita Larsen
- [ ] Charlotte Ayah

Valgkomitéleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Berit Simenstad

Valgkomitémedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Martin Eriksen
- [ ] Oskar Lindøe

Representant til velforeningen (ikke vedtektsfestet verv) (kun 1 skal velges)

- [ ] Andreas Martin Aanerud

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Anders Haug

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Oskar Lindøe

Sak 8 TV- og internettavtale – styrefullmakt for fleksibilitet

Styret gis fullmakt til å reforhandle, forlenge, si opp eller erstatte den kollektive TV- og internettavtalen, herunder inngå avtale med annen leverandør, dersom dette anses økonomisk og praktisk fordelaktig for borettslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Optivarme (Hafslund Celsio) – innføring av smart varmestyring

Generalforsamlingen vedtar at styret inngår avtale med Hafslund Celsio om levering av Optivarme, inkludert installasjon av nødvendig utstyr i bygget og i utvalgte leiligheter.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vanninntrenging i vegger garasjeanlegget Øvre

Årsmøtet ber styret innhente tilbud på utbedringer/avretting av garasjegulv i Øvre garasje for å hindre vannansamling inn mot veggene.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Balkongvaskedag

Husordensregler endres slik at det blir lov å utføre balkongvask med vann en fast dag i året.

☐ For

☐ Mot

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

Protokoll til årsmøte 2026 for KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 920667058
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. april kl. 09:00 til 17. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 100.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Patrick Eugene Schneider er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Christopher Talstad Hansen og Eirik Magnus Dønnestad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **84**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
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: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
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: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 350000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har innstilt kandidater til de aktuelle vervene. Styret er ikke kjent med at det er meldt inn alternative kandidater.

Innstilling
Styret viser til valgkomiteens forslag.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Patrick Schneider (74 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Patrick Schneider

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Førum (70 stemmer)
Anders Haug (70 stemmer)
Milutin Miljus (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tommy Førum
Anders Haug
Milutin Miljus

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Charlotte Ayah (69 stemmer)
Anita Larsen (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Charlotte Ayah
Anita Larsen

Valgkomitéleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Berit Simenstad (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Berit Simenstad

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Eriksen (70 stemmer)
Oskar Lindøe (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Eriksen
Oskar Lindøe

Representant til velforeningen (ikke vedtektsfestet verv) (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Martin Aanerud (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Andreas Martin Aanerud

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret viser til valgkomiteens forslag. Det er ikke meldt inn alternative kandidater.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Haug (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Haug

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Oskar Lindøe (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oskar Lindøe

8. TV- og internettavtale – styrefullmakt for fleksibilitet

Generalforsamlingen vedtok i 2024 en kollektiv TV- og internettavtale med Telia, inkludert valg av konkret tjenestepakke.

Markedssituasjonen har i ettertid vist at priser kan endre seg i løpet av avtaleperioden. Dette ble tydelig gjennom en betydelig prisøkning, hvor styret forhandlet frem en ettårig forlengelse som reduserte økningen med om lag 50 %.

Samtidig kan alternative leverandører tilby bedre vilkår, herunder mulighet for å kjøpe ut eksisterende avtale. Slike muligheter kan oppstå med kort responstid.

Usikkerhet rundt styrets handlingsrom til å reforhandle eller bytte leverandør kan begrense evnen til å handle i borettslagets økonomiske interesse.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å gis en tydelig fullmakt til å forvalte TV- og internettavtalen, herunder reforhandling og eventuelt bytte av leverandør dersom dette er fordelaktig.

Dette vil sikre effektiv håndtering av markedsmuligheter og bidra til god økonomisk forvaltning.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å reforhandle, forlenge, si opp eller erstatte den kollektive TV- og internettavtalen, herunder inngå avtale med annen leverandør, dersom dette anses økonomisk og praktisk fordelaktig for borettslaget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Optivarme (Hafslund Celsio) – innføring av smart varmestyring

Styret har fått presentert en løsning fra Hafslund Celsio kalt Optivarme, som har som formål å forbedre styringen av det vannbårne varmeanlegget i borettslaget.

Løsningen innebærer installasjon av temperatursensorer i omtrent 40 % av leilighetene. Disse gir løpende data som gjør det mulig å regulere varmeanlegget basert på faktisk temperatur i bygget, i stedet for i hovedsak utetemperatur.

Formålet er å oppnå mer presis styring av varmeanlegget, noe som kan redusere energibruken, gi mer stabil drift og bidra til mer bærekraftig energibruk uten å redusere komforten for beboerne.

Erfaring fra tilsvarende bygg viser et potensial for reduksjon i energibruk til oppvarming på omtrent 7–15 %. Besparelser er imidlertid ikke garantert, og vil avhenge av dagens innstillinger og drift av anlegget. Basert på borettslagets forbruk i 2025 ville det vært nødvendig med omtrent 10 % reduksjon i energibruk for å dekke de løpende kostnadene til løsningen.

Selv med ordninger som Norgespris forventes det at energikostnadene vil øke over tid. Høyere energipriser vil redusere kravet til besparelse for at løsningen skal gå i balanse.

Løsningen krever installasjon av utstyr både i teknisk rom og i utvalgte leiligheter, samt noe felles infrastruktur (f.eks. kommunikasjonsutstyr).

Kostnader:

- Installasjon: ca. 20 000 kr eks. mva
- Løpende tjeneste: 39 kr per leilighet per måned eks. mva
  (totalt 10 335 kr per måned for borettslaget)

De løpende kostnadene vil dekkes over borettslagets fellesbudsjett og inngår ikke i individuell a konto-avregning for oppvarming.

Styrets innstilling
Styret vurderer at Optivarme kan gi bedre styring av varmeanlegget, bidra til mer bærekraftig energibruk og potensielt redusert energiforbruk.

Samtidig innebærer løsningen installasjon av utstyr i enkelte leiligheter og gir ingen garanti for økonomisk besparelse. Basert på dagens forutsetninger kreves en vesentlig reduksjon i energibruk for at tiltaket skal være økonomisk lønnsomt.

Styret mener derfor at en eventuell innføring bør besluttes av generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Vanninntrenging i vegger garasjeanlegget Øvre

Fremmet av: Solveig Stannard Eek Bistrup

Et gjentagende problem med vann på gulvet øvre garasjeanlegg som trenger inn i veggene til bygningene. Det kan påpekes særlig at vann trekker inn i vegg ved garasjedør og langs vegg til Ingeniørveien 6 - Det kommer fukt helt inn på gulv i gangen der heis og trapp er i etasje -3. se vedlagt bilde 2 og 3. Mulig samme problem til flere oppganger. I og med vann trenger inn gjennom vegg og gjør gulvbelegg fuktig i oppgang, så kan dette skade veggkonstruksjon og det kan utvikle muggsopp mm. Selv om styret har sendt ut oppfordring at man skal børste snø av bilene før innkjøring i garasjeanlegget, så kommer det allikevel smeltevann fra hjulene/hjulbrønn. Saltet fra smeltevann kan og skade metall i dørtersklene og armering i vegg. Om det er skillevegg eller bærevegg vet vi ikke, men uansett så er veggene felles som nederste etasje. Det bør utredes om det kan legges vanntett membram av noe slag langs alle vegger og eventuell legge på støp for å endre helling på garasjegulvene slik at vannet ikke blir liggend. Nå heller de inn mot vegg og vann renner ikke av/ut. Forslaget er ment som et forebyggende tiltak før skadene blir større. Vedlegger også bilde av vann/fukt på gulv inne i oppgang som kommer av vann fra garasjegulv.

Styrets innstilling
Styrets innstilling

Styret takker for forslaget og for at det settes fokus på forhold i det øvre garasjeanlegget. I vinterperioder er det vanlig at det samler seg smeltevann på garasjegulv som følge av snø og is som bringes inn av biler.

Styret har gjennomgått forholdene sammen med vaktmester og har også sett på erfaringer fra andre borettslag i nærområdet. Tilsvarende forhold forekommer i flere garasjeanlegg i Kværnerbyen og ellers i Oslo i vintermånedene. Faglige anbefalinger og forskning om underjordiske garasjeanlegg, blant annet fra organisasjoner som SINTEF, peker også på at smeltevann fra biler er en vanlig situasjon i lukkede parkeringsanlegg om vinteren. Vannet som observeres i garasjen skyldes derfor i hovedsak snø og is som bringes inn av biler, og ikke vanninntrenging utenfra.

Styret har allerede gjennomført tiltak for å hindre at vann trekker inn mot vegger og oppganger. Det er blant annet lagt fugemasse langs vegg og terskler ved garasjeporten og ved Ingeniørveien 6, og utbygger har tidligere lagt tilsvarende tetting flere steder i garasjeanlegget hvor det har vært behov. Ved behov har vaktmester også fjernet oppsamlet vann.

I løpet av inneværende vintersesong har styret ikke registrert vanninntrenging i oppgangene. Styret og vaktmester har også inspisert området i oppgangen ved Ingeniørveien 6 hvor gulvet kan fremstå som fuktig. Dette fremstår som misfarging eller rester av silikon/fugemasse, og ikke aktiv fukt.

Forslaget innebærer å avrette eller endre fall på gulvene i hele det øvre garasjeanlegget for å hindre at vann samler seg inn mot veggene. Det øvre garasjeanlegget omfatter om lag 63 parkeringsplasser, og et slikt arbeid vil derfor være omfattende, kostbart og svært inngripende for beboerne. Arbeidet vil trolig også kreve midlertidig stenging av garasjeanlegget i byggeperioden.

Styret bemerker også at et slikt tiltak ikke nødvendigvis vil eliminere smeltevann i garasjen i vinterperioder, men i praksis i stor grad bare flytte hvor vannet samler seg.

Styret legger videre til grunn at et tiltak av denne størrelsen vil kunne anses å gå ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og derfor kan kreve tilslutning fra minst to tredjedeler av stemmene på generalforsamlingen i henhold til vedtektene.

Basert på dagens observasjoner mener styret at et så omfattende tiltak ikke er nødvendig på nåværende tidspunkt. Styret vil fortsette å følge situasjonen og gjennomføre nødvendige vedlikeholdstiltak ved behov for å hindre at vann trekker inn i oppganger eller forårsaker skade. Dersom forholdene skulle endre seg, kan styret vurdere å innhente en faglig vurdering av garasjekonstruksjonen og eventuelle tiltak.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **63**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Balkongvaskedag

Fremmet av: Solveig Stannard Eek Bistrup

Styret opplyste om dato for Balkongvaskedag i 2025. Det satte vi pris på da særlig øverste etasje som ikke har tak over balkong, blir svært skitne av forurenset regnvann. Det blir dessverre ikke rent med kun støvsuging. Balkongvaskedag bør vi kunne ha rett til en gang på våren og med beskjed til nabo under om dette.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for behovet for rengjøring av balkonger, særlig for beboere i øverste etasjer hvor balkongene er mer utsatt for skitt og forurenset regnvann.

Det har tidligere blitt forsøkt å etablere egne dager for balkongvask. Erfaringene med dette har imidlertid vært blandede. Det har kommet flere klager, og enkelte beboere har benyttet utstyr og metoder (for eksempel høytrykksspyler) som har skapt ulemper for naboer og gått utover det som var intensjonen med en slik ordning.

Gjeldende husordensregler åpner allerede for bruk av vann, forutsatt at det tas særlig hensyn til naboer og at vannsøl unngås.

Basert på tidligere erfaringer anbefaler styret ikke å innføre en fast årlig balkongvaskedag. En slik ordning har vist seg vanskelig å håndtere i praksis og har ført til konflikter mellom beboere.

Styret anbefaler i stedet å opprettholde dagens regler, som åpner for nødvendig rengjøring samtidig som det pålegger den enkelte beboer ansvar for å utvise hensyn.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **53**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER FOR

KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 25.03.2019.Endret på digital ekstraordinær generalforsamling 01.12.2020, digital generalforsamling 30.april 2021 og generalforsamling 03.05.2022.

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 utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

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

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Balkongene bør rengjøres i form av støvsuger/ kost. Ved bruk av vann skal det tas særlig hensyn til naboer, så vannsøl unngås.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i borettslagets garasjekjeller. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 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

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

§ 7 Avfall

Borettslaget har nedgravde avfallsbrønner til papir og restavfall. Avfallsbrønnene befinner seg ved Ingeniørveien 6 med adkomst fra Enebakkveien og mellom Ingeniørveien 14 og 16. Disse er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Farlig avfall som malingsrester, batterier, spraybokser og liknende kan leveres på minigjenbruksstasjonen i Kværnerbyen. Glass og metallemballasje kan kastes ved returpunktet ved innkjøringen til Kværnerbyen.

§ 8 Fellesarealer

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

Andelseierne plikter å bruke terrassene på en ytterst hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

Det skal være ro på takterrassene før kl 08:00 og etter kl 22:00

Takterrassen i nr 20 skal ikke benyttes for sammenkomster.

I garasjeanlegget med innkjøring fra Ingeniørveien 20 er det etablert en mekkestasjon for sykkel til felles disposisjon for beboerne i borettslaget. Styret kan fastsette nærmere regler for bruken av dette området. Det er kun tillatt å parkere innenfor markerte plasser og hjulene skal stå innenfor oppmerket område.

Det er ikke tillatt å sette sko, planter, skohyller, barnevogner og andre gjenstander utenfor leilighetsdøren, pga at det til enhver tid skal være fri passasje ved en eventuell rømningssituasjon. Styret har myndighet til å fjerne gjenstander som utgjør en akutt fare for beboerne.

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Oppussing/endring i andel

Oppussing som kan påvirke fellesanlegg som f.eks. ny kjøkkenvifte, endringer på det elektriske anlegget eller oppussing av bad, skal avklares med styret før arbeidet startes.

Det er ikke tillatt å skru ut brannvarslere i leilighetene, da disse er koblet til en felles brannvarslersentral og en del av bygningens felles brannvarslingsanlegg

§ 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: ……..

Vedtekter

for Kværnertoppen borettslag org nr. 920 667 058

vedtatt på i stiftelsesmøte den 28.02.2018. Endret på generalforsamling 04.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kværnertoppen 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. 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på 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) Andelseiere i første etasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det.

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

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

(6) På taket av hus A, B og C er det opparbeidet takterrasser. Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse. Brukerne plikter å bruke terrassene på en aktsom og hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

(7) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(8) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas både i egen garasjekjeller med 100 parkeringsplasser og ved at borettslaget disponerer 34 parkeringsplasser i Kværnerbyen Terrasse sameie og 14 parkeringsplasser i Kværnerlia borettslag. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget. Parkeringsplassene som ligger i Kværnerbyen Terrasse sameie kan i tillegg leies ut til seksjonseiere i Kværnerbyen Terrasse sameie. Parkeringsplassene som ligger i Kværnerlia borettslag kan i tillegg leies ut til andelseiere i Kværnerlia borettslag.

Enkelte andelseiere har kjøpt parkeringsplass som ikke inngår i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget.

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

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(10) Enkelte av parkeringsplassene er tilretelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk. Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Strømforbruket knytet til lading blir belastet etter forbruk. Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk.

(11) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en sportsbod i fellesanlegget utenfor leiligheten, med unntak av leil. 101 og 102 som har sportsbod i egen leilighet og leil. 111, 203, 206, 208, 1019, 2019, 2025, 3017, 3018, 3024, 4013, 4019, 5013, 5019, 6013, 6019, 7008 og 8005 som har større sportsbod eller 2 boder utenfor leiligheten for å kompensere for at innvendig bod ikke oppfyller offentlig krav. 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.

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(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.

(4) En valgkomité skal til generalforsamlingen legge frem forslag til kandidater til hhv styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Valgkomiteen består av en leder og to, maks tre medlemmer. Disse velges av generalforsamlingen for et år. Det er styret som legger frem forslag til kandidater til valgkomiteen.

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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

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

10-2 Eierandel i utomhuseiendommen
Eier av Utomhuseiendommen har rett til, med 6 måneders skriftlig varsel, å kreve at Borettslaget vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall 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), bnr. 234 (Kværnertoppen borettslag), og bnr. 236 (Kværnerbyen Terrasse sameie) har bruksrett til kjørbar atkomstvei til egen eiendom via Ingeniørveien over gnr. 236. bnr. 228, 234 og 236. Tilgangen er begrenset til utrykning, samt nyttetransport hvor det ikke er praktisk mulig å benytte de respektive boligselskapenes garasjeanlegg til transporten. Henvendelse om behov for kjøring gjennom Ingeniørveien rettes til

styret i Kværnerbyen Terrasse sameie, som disponerer nøkkel til bom på sameiets eiendom.

10-4 Endring
Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene i Kværnerbyen kan kun endres med samtykke fra OBOS Kværnerbyen AS eller den selskapet utpeker.

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 KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr. 11.05.2022

Leil.nr.	Andelsnr.	Bruksrett til garasje	Merknad	Bruksrett til bod	Merknad
101	6				I leiligheten
102	7	2	EL	U01-11	
103	8	3		U01-12	
104	9			U01-13	
105	10			U01-14	
106	46	83	EL	U01-15	
107	47	66		U01-31	
108	48	46	EL	U02-10	
109	49			U02-30	
110	121			H03-18	
111	122			H03-16	
112	123			H03-11	
201	1				I leiligheten
202	2	1	EL	U02-11	
203	3	9	EL	U02-21	
204	4			U02-12	
205	5			U02-14	
206	57	84	EL	U02-25	
207	58	69		U02-24	
208	59	86	EL	U02-43	
1001	11	20	HC, EL	K01-10	
1002	12	27	EL	K01-18	
1003	13	21		K01-12	
1004	14			U02-17	
1005	15			U02-18	
1006	16	28	EL	K01-21	
1007	39	53		U02-23	
1008	40	56	EL	U02-26	
1009	41	90	EL	U02-27	
1010	42	13 og 249	13 EL, 249 Kværnerlia omsettelig	K01-64	
1011	43			U02-32	
1012	44	65		K01-53	
1013	45	68		K01-52	
1014	91			H03-13	
1015	92			U01-25	
1016	93			U01-26	
1017	94			U01-27	
1018	95			U01-28	
1019	96			K01-32	

1020	97	82	EL, Kværnerbyen Terrasse	H01-16	
1021	98	92	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-98	
1022	99			K01-97	
1023	100			K01-96	
1024	158			K01-73	
1025	159			K01-74	
1026	160	250	Kværnerlia	K01-75	
1027	161			K01-63	
1028	162			K01-62	
1029	163	102	Kværnerbyen Terrasse	K01-61	
2001	17	4		K01-11	
2002	18	22		K01-13	
2003	19	30	EL	K01-23	
2004	20			U02-19	
2005	21			U02-20	
2006	22	12		K01-65	
2007	50	16		U01-18	
2008	51	52		U01-17	
2009	52	44	EL	U01-16	
2010	53	19	EL	U01.040	
2011	54	258	EL, Kværnerlia	U02-33	
2012	55	71	EL	K01-51	
2013	56	73	EL	K01-50	
2014	101	91	EL, Kværnerbyen Terrasse	U01-39	
2015	102			U01-30	
2016	103			U01-41	
2017	104			U01-32	
2018	105			H03-15	
2019	106			H03-12	
2020	107			K01-116	
2021	108	96	Kværnerbyen Terrasse	K01-117	
2022	109	75	EL	K01-83	
2023	110			K01-94	
2024	111	97	Kværnerbyen Terrasse	K01-93	
2025	164			K01-21	
2026	165			K01-44	
2027	166			K01-45	
2028	167			K01-28	
2029	168	253	Kværnerlia	K01-30	
2030	169	260	EL, Kværnerlia	K01-29	
2031	170	261	EL, Kværnerlia	K01-42	
3001	23			U02-8	
3002	24	23	EL	K01-14	
3003	25	11		K01-66	
3004	26	40	EL	U01-24	
3005	60	17		K01-27	

3006	61	45	EL	U01-19	
3007	62	36	EL	K01-62	
3008	63			U02-34	
3009	64	59	EL	K01-49	
3010	65	42		K01-48	
3011	66	62	EL	K01-47	
3012	112			U01-33	
3013	113			U01-34	
3014	114			U01-37	
3015	115			U01-35	
3016	116	72	EL	H03-9	
3017	117			H03-10	
3018	118			H01-14	
3019	119			K01-111	
3020	120	99	Kværnerbyen Terrasse	K01-112	
3021	124	96	EL	K01-92	
3022	125	90	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-91	
3023	126	86	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-90	
3024	171			K01-24	
3025	172			K01-46	
3026	173			K01-47	
3027	174	254	Kværnerlia	K01-48	
3028	175	262	EL, Kværnerlia	K01-41	
3029	176	255	Kværnerlia	K01-39	
3030	177	256	Kværnerlia	K01-38	
4001	27	7		U02-9	
4002	28	31	EL	K01-24	
4003	29	29	EL	K01-22	
4004	30	14	EL	K01-63	
4005	67	33	EL	K01-26	
4006	68			U01-20	
4007	69	37		K01-61	
4008	70			U02-35	
4009	71	51		K01-45	
4010	72	50	EL	K01-46	
4011	73	49	EL	K01-44	
4012	127	97	HC, EL	K01-115	
4013	128			H01-15	
4014	129			K01-113	
4015	130			K01-110	
4016	131	81		K01-89	
4017	132	100	Kværnerbyen Terrasse	K01-88	
4018	133	85	EL	K01-87	
4019	178			K01-25	
4020	179			K01-49	
4021	180			K01-50	

4022	181	257	Kværnerlia	k01-64	
4023	182	251	Kværnerlia	K01-27	
4024	183	103	Kværnerbyen Terrasse	K01-26	
4025	184	81	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-36	
5001	31	10		U01-8	
5002	32	25		K01-16	
5003	33	6	EL	K01-19	
5004	34	15		K01-68	
5005	74	32	EL	K01-25	
5006	75	60	EL	U01-21	
5007	76	38		K01-69	
5008	77			U02-41	
5009	78	61	EL	K01-43	
5010	79	54		K01-38	
5011	80	63	EL	K01-39	
5012	134	78	HC	K01-114	
5013	135			H01-17	
5014	136			K01-109	
5015	137			K01-108	
5016	138	64	HC, EL	K01-86	
5017	139	80	EL	K01-85	
5018	140	85	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01--84	
5019	185			K01-34	
5020	186	259	Kværnerlia	K01-65	
5021	187			K01-66	
5022	188	91	EL	K01-51	
5023	189	105	Kværnerbyen Terrasse	K01-35	
5024	190	84	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-33	
5025	191			K01-32	
6001	35	8		U01-9	
6002	36	5 og 26	5 omsettelig	K01-17	
6003	37	24	EL	K01-15	
6004	38	18		U01-29	
6005	81	34 og 35	34 EL, 35 EL og omsettelig	K01-30	
6006	82	48	EL	U01-22	
6007	83	39		K01-70	
6008	84			U02-42	
6009	85	58		K01-40	
6010	86	47	EL	K01-41	
6011	87	41		K01-37	
6012	141	80	EL	K01-118	
6013	142			H01-18	
6014	143			K01-107	
6015	144	74	EL	K01-72	
6016	145	87 og 70	87 EL, omsettelig	K01-95	
6017	146	87	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-81	

6018	147	93	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-80	
6019	192			K01-40	
6020	193			K01-52	
6021	194			K01-53	
6022	195	94	Kværnerbyen Terrasse	K01-54	
6023	196	95	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-19	
6024	197	88	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-11	
6025	198	80	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-12	
7001	88	57	HC	K01-36	
7002	89	55	EL	K01-35	
7003	90	43	EL	K01-34	
7004	148	76	EL	K01-105	
7005	149	77		K01-104	
7006	150	89	EL	K01-79	
7007	151	67	EL	K01-78	
7008	199			K01-68	
7009	200			K01-55	
7010	201			K01-56	
7011	202	108	Kværnerbyen Terrasse	K01-57	
7012	203	89	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-13	
7013	204	109	Kværnerbyen Terrasse	K01-14	
7014	205	82	EL	K01-15	
8001	152	104	Kværnerbyen Terrasse	K01-103	
8002	153	92	EL	K01-102	
8003	154	93		K01-77	
8004	155	94	EL	K01-76	
8005	206			K01-69	
8006	207			K01-58	
8007	208			K01-59	
8008	209	110	Kværnerbyen Terrasse	K01-60	
8009	210	111	Kværnerbyen Terrasse	K01-16	
8010	211	112	Kværnerbyen Terrasse	K01-17	
8011	212	83	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-18	
9001	156	95	EL	K01-101	
9002	157	88	EL	K01-100	

Ingeniørveien 12

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	18 min 1.3 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	18 min 1.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	22 min 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	14 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	6 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kværner Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 74	5 min 0.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	18 min 1.5 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 76 barn	2 min 0.2 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år) 304 barn	3 min 0.2 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Konowsgate	4 min
Coop Extra Kværnerbyen	6 min

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

VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	24 min
Ditt apotek Kværnerbyen	5 min
Manglerud Vinmonopol	24 min

SPORT

Vålerenga skole	11 min
Nygård terrasse ballpl./skøytebane	13 min
FitnessRoom Kværnerbyen	6 min
Mudo Gym Etterstad	12 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

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:
Ingeniørveien 12, 0196 Oslo
Gnr. 236, Bnr. 234, andelsnr. 175 i KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260215

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
