

Boa



Didrik Ruus Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 915 84 055 E-post didrik@boaeiendom.no

ARNLJOT GELLINES VEI 37 B

PRISANTYDNING
2 400 000,-

Designpreget hjørneleilighet med sydvestvendt balkong og
plassbygde løsninger. Heis. Flott utsikt!

BRA-I
40 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Arnljot Gellines vei 37 B, en sjelden 2-roms hjørneleilighet fra 2023 med sydvestvendt balkong, gode solforhold og flott utsikt mot Svartdalsparken. Leiligheten ligger i 3. etasje og kombinerer moderne nybyggstandard med et uttrykk man sjelden finner i denne delen av markedet.

Dagens eier overtok boligen som ubrukt og har gjort smarte, karakterfulle tilpasninger. Kjøkkenet har fått nye fronter i furu og granittbenkeplate på deler av kjøkkenøyen, som gir et varmt og arkitektonisk preg. Det er også velbygget plassbygget hemser i stue og soverom, noe som gir ekstra fleksibilitet og åpner for en spennende løsning for foreldre med små barn. Løsningene kan demonteres ved behov.

Her bor du med Kruttverket, Oslo badstueforening og grønne friområder rett utenfor døren.

Kort oppsummert:

- Unik 2-roms hjørneleilighet fra 2023
- Sydvestvendt balkong med gode solforhold
- Utsikt mot Svartdalsparken
- Spesiellaget kjøkken med furufronter
- Granittbenkeplate på deler av kjøkkenøyen
- Plassbygde hemser i stue og soverom
- Moderne standard og 5 års entreprenørgaranti fra 2023

Velkommen til visning!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Bruksareal (BRA)	46 m²
BRA-I	40 m²
BRA-E	6 m²
Tomteareal	3526 m²
Antall rom	2
Antall soverom	1
Etasje	3
Byggeår	2023
Energimerking	C - LightGreen

ØKONOMI

Prisantydning	kr 2 400 000,-
Andel fellesgjeld	kr 2 589 938,-
Andel fellesformue	kr 9 549,-
Felleskostnader/mnd	kr 12 372,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 9 900
Pantattest kjøper	kr 300
Dokumentavgift	kr 0

VISNINGER

24.05.2026 kl. 13:00 -13:45

25.05.2026 kl. 13:00 -13:45

INNHold OG BESKRIVELSE

Boligen

Dette er en bolig med et uttrykk man sjelden finner i nybyggsegmentet. Leiligheten ble overtatt som ubrukt i 2023 og har beholdt den moderne grunnstandard fra byggeåret. Samtidig har dagens eier gjort smarte og karakterfulle tilpasninger som gir boligen en helt egen identitet. Resultatet er en leilighet som føles både moderne, varm og personlig.

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning med god romfølelse og store vindusflater. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong med gode solforhold og flott utsikt mot grøntområdene. Hjørnebeliggenheten gir ekstra lys og en friere følelse. Her får du en fin kombinasjon av utsyn, sol og moderne bokomfort.

Kjøkkenet er et tydelig blikkfang i leiligheten. De nye frontene i furu gir et lunt og arkitektonisk preg, mens granittbenkeplaten på deler av kjøkkenøyen tilfører en eksklusiv kontrast. Løsningen føles spesialtilpasset og gjennomført. Her er det både funksjon, materialitet og personlighet i samme pakke.

De plassbygde hemsene gjør boligen ekstra fleksibel. Hems i stuen gir en smart ekstra sone, mens hems på soverommet åpner for en praktisk løsning for foreldre med små barn. Samtidig kan løsningene demonteres dersom man ønsker et mer tradisjonelt oppsett. Dette gir boligen et sjeldent spenn mellom nybyggstandard og kreative bruksmuligheter.

Nærområdet

Arnlot Gellines vei 37 B har en helt spesiell beliggenhet ved Svartdalen. Her bor du tett på grønne friområder, samtidig som byen er lett tilgjengelig. Området har en rolig og nesten skjult atmosfære, men ligger likevel sentralt til. Det er nettopp denne kombinasjonen som gjør beliggenheten så attraktiv.

Rett i nærheten finner du Kruttverket, et populært samlingspunkt med en særegen og urban stemning. Området rundt har et kreativt preg og en atmosfære som skiller seg fra mer tradisjonelle boligområder. Her er det lett å kjenne på følelsen av noe litt annerledes. Det passer godt til boligens unike uttrykk.

Oslo badstueforening ligger også like ved og gir nærområdet en ekstra kvalitet. Dette er et sted for morgenbad, badstue, fellesskap og små hverdagsopplevelser som føles alt annet enn ordinære. Kombinasjonen av park, vann, badstue og byliv gir området en sjelden karakter. Her får du en livsstil, ikke bare en adresse.

Svartdalsparken og de omkringliggende friområdene gir flotte turmuligheter rett utenfor døren. Samtidig er det kort vei videre mot Gamlebyen, Vålerenga, Ensjø og sentrum. Kollektivtilbud og daglige servicetilbud ligger praktisk til i nærområdet. Dette er et sted for deg som vil bo moderne, grønt og urbant på samme tid.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

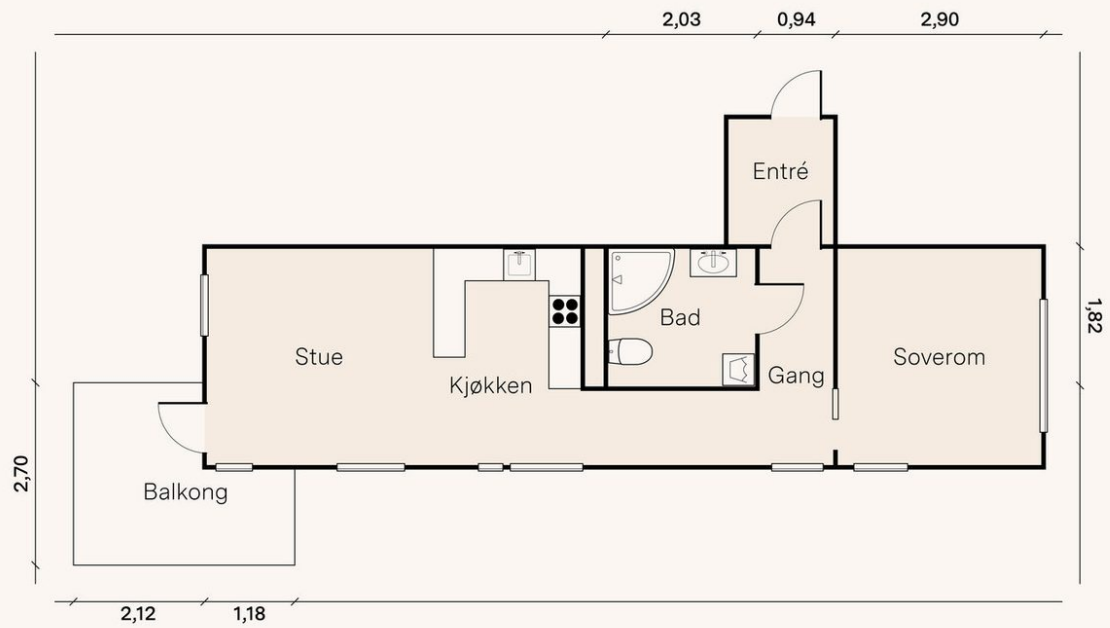
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI





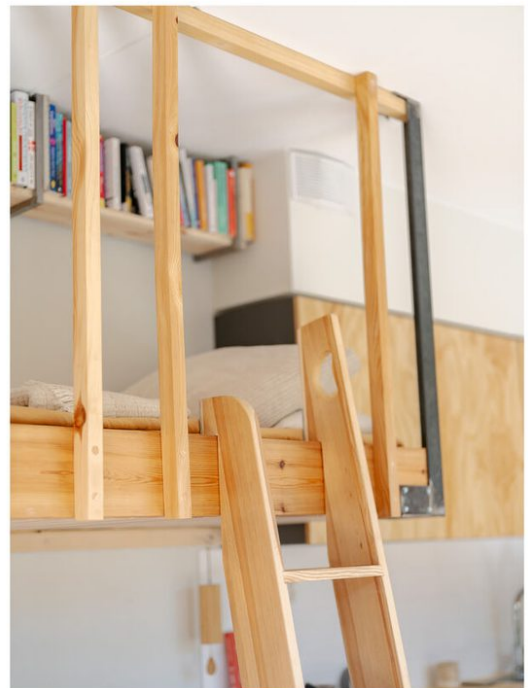
Arnljot Gellines vei 37B

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



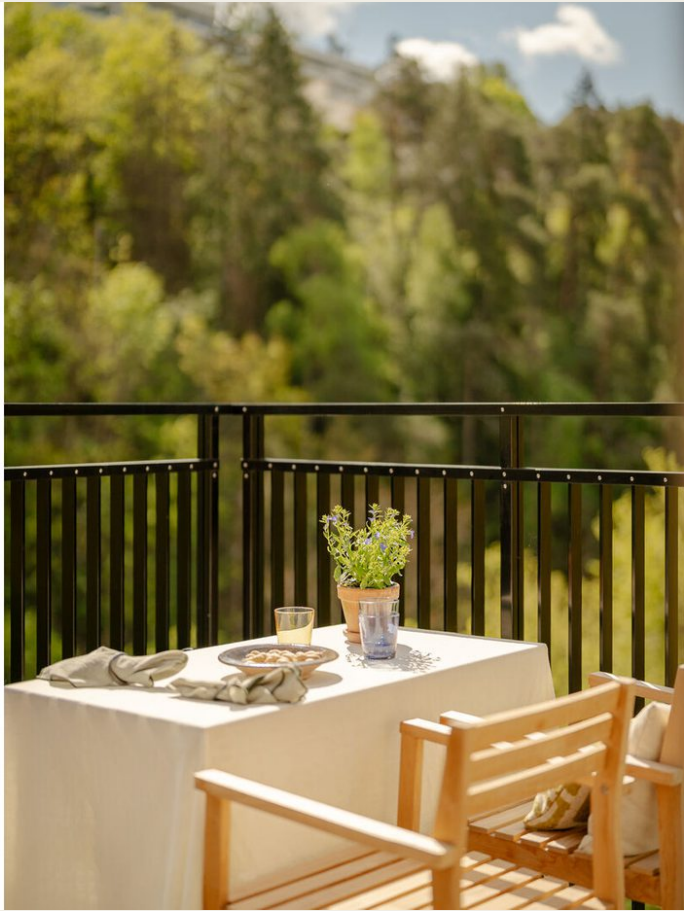






























BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
- Betongsåle, antar fundamentert til komprimerte steinmasser.
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger av bindingsverk som utvendig er forblendet med teglstein samt felter med fasadeplater.
- Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 2023.
- Entredør med brann- og lydklassifisering.
- Elementdekker som etasjeskillere.
- Flatt tak som er tekket med papp/folie.
- Støpte trapper og malte vegger samt heis i oppgangen.
- Fra stuen er det utgang til balkong på ca 7 m².

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

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: Ingen

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak: Ingen

Nåværende eier overtok leiligheten som ubrukt i 2023 og har fått utført følgende:

- Det har blitt plassbygget sengehemsere i soverommet og stuen.
 - I 2026 ble det montert nye fronter på kjøkkeninnredningen.
- Forøvrig har leiligheten sine opprinnelige flater og utstyr.

Entreprenørens garanti løper i 5 år - fra 2023.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Andelsleilighet i frittstående borettslag

INNHold

Entre, gang, bad, soverom, stue/kjøkken

VEI, VANN, AVLØP

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

PARKERING

Borettslaget har gjesteparkering på fellesområde.
Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.
Vedlagt følger selgers egenerklærings skjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport? Ja

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

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17 og KDP-18

Pågående byggesaker i området:

Arnljot Gellines vei 37 C - oppføring av en boenhet i del av eldre fabrikkbygning, gjenoppføring av del av fabrikk - Bygg C
Saksnummer 202509126

Arnljot Gellines vei 37 A-B - oppføring av ny boligbebyggelse og bruksendring

Saksnummer 202509235

Siste dok. 18.03.2026

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Didrik Ruus

Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 915 84 055

didrik@boaeiendom.no

Tilstandsrapport

📍 Arnljot Gellines vei 37 B, 0657 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 135, bnr. 63

Andelsnummer 63

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 16520-26086

Eiendomsverdi ref nr: OJ5852

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms endeleilighet i 3. etasje.

Fra stuen er det utgang til sydvestvendt balkong, gode solforhold og fin utsikt.

Nåværende eier overtok leiligheten som ubrukt i 2023 og har fått utført følgende:

- * Det har blitt plassbygget sengehemsler i soverommet og stuen.
- * I 2026 ble det montert nye fronter på kjøkkeninnredningen.

Forøvrig har leiligheten sine opprinnelige flater og utstyr.

Entreprenørens garanti løper i 5 år - fra 2023.

2-roms andelsleilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
- * Betongsåle, antar fundamentert til komprimerte steinmasser.
- * Grunnmur i betong.
- * Yttervegger av bindingsverk som utvendig er forblendet med teglstein samt felter med fasadeplater.
- * Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 2023.
- * Entredør med brann- og lydklassifisering.
- * Elementdekker som etasjeskillere.
- * Flatt tak som er tekket med papp/folie.
- * Støpte trapper og malte vegger samt heis i oppgangen.
- * Fra stuen er det utgang til balkong på ca 7 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad i våtromskabin fra byggeåret.

Badet ble bygget nytt i 2023 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stuen.

I 2026 har det blitt montert nye fronter på kjøkkeninnredningen.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg
- * Radiatorer og varmtvann, tilknyttet fellesanlegg.
- * Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet.
- * Avløpsrør av plast.
- * Varmekabler i badegulvet.
- * Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som er fra byggeåret/2023.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

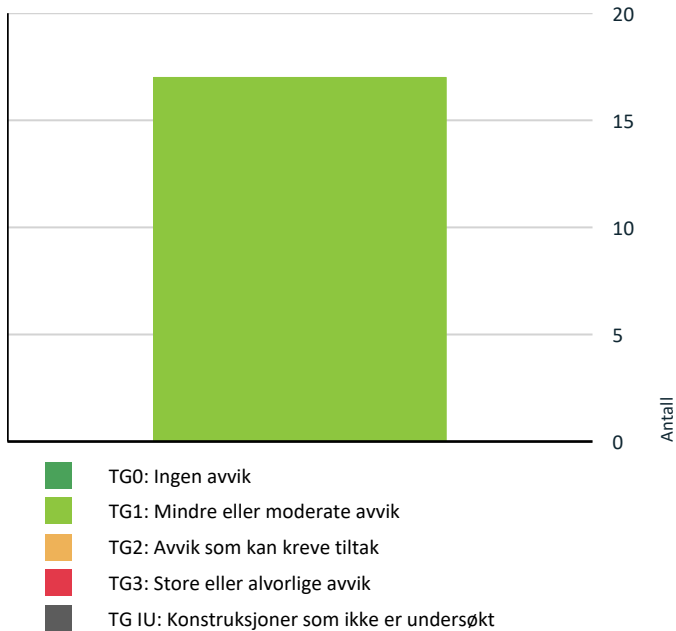
2-roms andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

2-roms andelsleilighet

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmeidler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens felleddeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET

Byggeår

2023

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, som alle er fra byggeåret.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

* Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

* Balkongdør med isolerglass fra byggeåret, som er ok.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Gulv med 1-stavs parkett og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Vegger:

Vegger med malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:

Himlinger med malt og malte elementer.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere av elementdekker.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Tilstandsrapport

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Stue/kjøkken.

* I stue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 8 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Dørtelefon/-calling m/monitor til oppgangens inngangsdør.

Leiligheten er sprinklet/overrislingsanlegg.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad i våtromskabin fra byggeåret.

Badet ble bygget nytt i 2023 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.

Himling er malt, med downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 35 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.

Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk.
I flislagte våtromskabiner er det generelt vanskelig å se membranløsninger/-avslutninger.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, speil m/lys, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

3. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført. Hulltaking kan unnlates dersom badet er i prefabrikkerte konstruksjoner slik som gjeldene bad er i flislagt våtromskabin + at badet er nyere enn 5 år.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad i våtromskabin, fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning finerte fronter som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenbeslag i heltre benkeplate + benkeplate av stein. Avtrekksvifte og plater over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap.

I 2026 har det blitt montert nye fronter på kjøkkeninnredningen.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet. Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekraner i fordelerskap.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekksventilasjon, ventilasjonsanlegget er montert i himlingen i entre. Det er tilluft i opholdsrom og avtrekk fra våtrom/toalett.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiator og varmtvann tilknyttet fellesanlegg og med rørskap i gangen.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmekabler i badegulv.

Varmekabler ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser med jordfeilautomater.

Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som er fra byggeåret/2023.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av bygget/leiligheten, datert 28.4.2023

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023 I forbindelse med oppføring av bygget/leiligheten.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av bygget/leiligheten, datert 28.4.2023

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

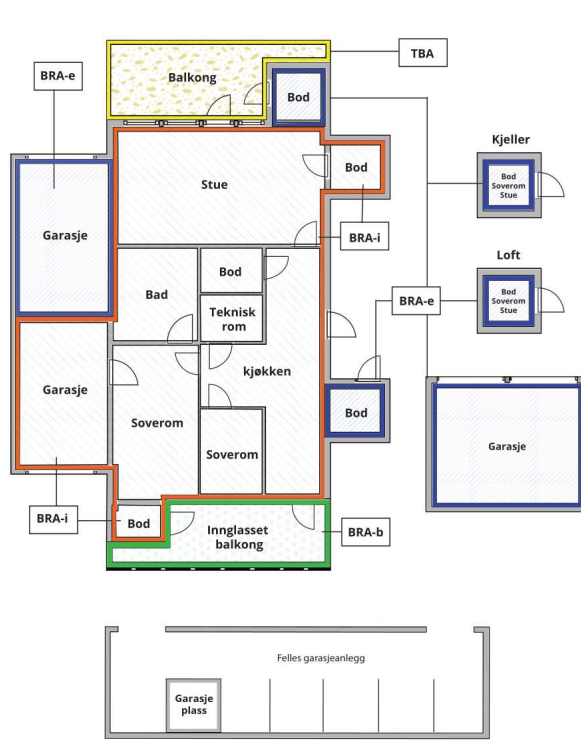
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

2-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	40			40	7
Kjeller - fellesareal		6		6	
SUM	40	6			7
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entre, gang, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller - fellesareal		Bod	

Kommentar

Andelsleilighet i boligblokk.
Boligblokk over i alt 5 plan.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har atkomst via heis eller felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:
Entre, gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde 2,56 m i stuen.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 7 m².

Det medfølger:
- 1 kjellerbod merket "63" på 6 m².

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende målerregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bygget ble ferdigstillet i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Finn H. Bjørntvedt Håkon Njøten, som påviste og ga opplysninger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	63		0	3526.6 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet
Adresse Arnljot Gellines vei 37 B							
Hjemmelshaver							

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
63/Kværnerhøyden Borettslag Hjemmel AS	63	OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf: 22 86 59 99	Håkon Njøten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
63	5 000	1 110 000	2 589 938 22.04.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	355 000
Omløpsmidler:		1 654 373 Samlet innskuddskapital:	10 776 600
Kortsiktig gjeld (-)	-	826 268 Langsiktig gjeld (+):	+ 21 637 686
Disponible midler:		828 105 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	32 414 286

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i Lodalen med kort vei til barnehage, skoler alle trinn, service-tilbud, forretninger på diverse kjøpesentra og offentlig kommunikasjon samt tur- og rekreasjonsområder langs elva.
Borettslaget har gjesteparkering på fellesområdet, forøvrig gateparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Trafikkskjermet og barnevennlig bomiljø.
Opparbeidede fellesarealer i borettslaget med bord, benker og lekeplasser samt fellesrom og felles badstue ved elva.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 12.372,29 pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 1.900,80,-, akonto renter/fellesskjeld med kr 10.338,17, avsetning til vedlikeholdsfond med kr 45,32 og kameraovervåking med kr 88,- samt vanlige poster for borettslag.
Fellesskjelden løper avdragsfritt frem til og med mai 2033.

Borettslaget har individualisert hele eller deler av fellesskjelden. Dette innebærer at det er gitt mulighet til å innfri hele eller deler av andel fellesskjeld.

Bebyggelse

Kværnerhøyden Borettslag Hjemmel AS ble ferdigstillet i 2023 og er oppført på eiet tomt. Borettslaget består av i alt 71 leiligheter.
Borettslaget har to felles takterrasser.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 927 090 430 og OBOS Eiendomsforvaltning er forretningsfører.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leiligheten, datert 24.6.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
TRYG	8656588			
Kommentar Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leiligheten, datert 24.6.2025	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av bygget/leiligheten, datert 28.4.2023	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OJ5852>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0041
Adresse	Arnliot Gellines vei 37 B		
Postnr.	0657	Sted	OSLO
Selgers navn	Håkon Njøten		

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?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

Våtrom

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

Nei Ja

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

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

Initialer selger:
H N

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Yttertak

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- Nei Ja

Initialer selger:
H N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Initialer selger:
H N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Initialer selger:
H N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 nedstigende 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 næringsseidendom
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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

22.04.2026

Signert av

Håkon Njåten

Nabolagsprofil

Arnljot Gellines vei 37B - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Etterstad vest Linje 37	6 min	0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	14 min	1.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	15 min	1.2 km
Lakkegata skole Linje 17	7 min	3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	3 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	11 min	0.9 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	13 min	0.9 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	17 min	1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	16 min	1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	22 min	1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	11 min	0.9 km
Valle Hovin videregående skole	24 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

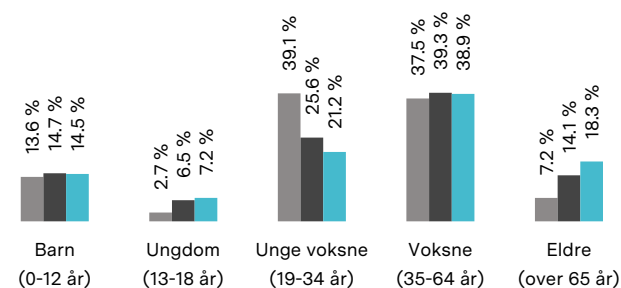
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kværnerbyen/Svartdalspark...	4 084	2 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min	0.5 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 ... 68 barn	6 min	0.5 km
Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 132 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Etterstadsletta Søndagsåpent	7 min	0.5 km
Rema 1000 Etterstad PostNord	7 min	0.5 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



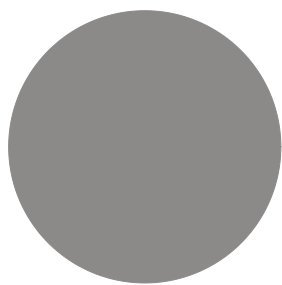
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

- Nygård terrasse ballpl./skøytebane 5 min
Ballspill/skøytebane 0.4 km
- Brynseng skole 11 min
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
- Mudo Gym Etterstad 7 min
- FitnessRoom Kværnerbyen 12 min

Boligmasse



100% blokk

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

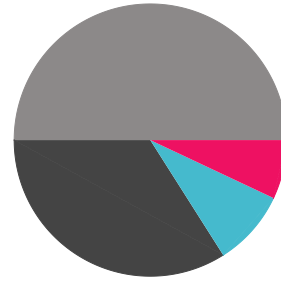
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- Manglerud Senter 19 min
- Ditt apotek Kværnerbyen 10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 50% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 9% 13-15 år
- 7% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

52%

- Kværnerbyen/Svartdalsparken
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
v/Margrethe Falck
KO, 1177 OSLO
E-post: margrethe@boaeiendom.no

Deres ref.: 2-26-0041 . Vår ref.: 2362-1-63

Dato: 22.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Kværnerhøyden Borettslag
Organisasjonsnr: 927591480
Andelseier: Njøten, Håkon
Medeier:
Leilighetsnummer: 63
Adresse: Arnljot Gellines Vei 37 B, 0657 OSLO
Andelsnummer: 63
Gnr. 135
Bnr. 63
Borettsinnskudd: Kr. 1 110 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8656588.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har, fra 01.04.2026, inngått avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Ved eierskifte er det viktig at eierskifte meldes inn. Dette kan gjøres digitalt her:<https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte>. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert. Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no
IN innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.8. og 28.2. på borettslagets felleslån. Tv/Bredbånd ved Global Connect. Beboer må selv inngå individuell avtale om TV/Bredbånd. Borettslaget har ikke kollektiv avtale. <https://www.globalconnect.no/privat/kundeservice>. P-plassene er sikret som vedtektsfestet bruksrett. Ingen annen tinglysning. Det påløper felleskostnader for parkering. Det påløper administrasjonsgebyr ved eierskifte av parkering etter gjeldende satser. Vi forutsetter av plassen følger med hvis ikke annen informasjon gis av megler. Vedlegg som er nevnt i vedtektene er ikke nødvendig da alle plassene er omsettelige. Økning felleskostnader fra 01.01, eier kan se skriv på vibbo.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208119850
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	205 297 181,00
Innfrielsesdato:	30.05.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja
Avdragsfrihet til og med mai 2033	

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: 12 372,29,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	0,00	
Lån nr: 9820811985; IN lån 1 - Akonto renter	10 338,17	
Lån nr: 9820811985; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Vedlikeholdsfond	45,32	
Kameraovervåkning	88,00	
Felleskostnader	1 900,80	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	231,-
Fradragsberettigede kostnader:	132 609,-
Annen formue:	9 549,-
Gjeld:	2 590 210,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208119850
Restsaldo:	2 589 938,00
Kapitalkostnader:	10 214,29
IN-avtale:	Ja
Avdragsfrihet opphører i mai 2033 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 589 938,00,-, 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 Zaffer Ali Khan pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no eller telefon: 22 98 89 39.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Hege Røyert, e-post: kvaernerhoyden@styrerrommet.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 styregodkjenning foreligger.

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

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 per 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 er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Ordens- og trivselsregler for Kværnerhøyden Borettslag

Vedtatt i styremøte 5. september 2023

1. Formål og omfang

Sammen skaper vi et godt og trivelig bomiljø!

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

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

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

2. Støy og aktiviteter

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

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

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

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

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

3. Bruk av boligen

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

Beboerne skal sørge for:

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

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

Beboerne skal sørge for:

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

4. Fellesarealer

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

Barnevogner og sykler kan plasseres på anvist plass i garasjen.

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

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

Samtlige fellesdører skal alltid være låst.

5. Parkering og bruk av fellesgarasje

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

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

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

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

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

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

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

6. Dyrehold

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

7. Kommunikasjon

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

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

8. Brannvern

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

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

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

9. Klager

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

10. Brudd på ordensreglene

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

Vedtekter

for
Kværnerhøyden Borettslag Org. nr. 927 591 480

Vedtatt på stiftelsesmøte den 15.6.2021
Oppdatert 24.10.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 5000,-.
2. Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
3. Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 - stat,
 - fylkeskommune,
 - kommune,
 - selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 - stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 - selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.
5. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

6. En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
7. En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Kommunikasjon

1. Styret avgjør hvordan meldinger og liknende til andelseierne skal gis. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte blir tatt i bruk. Meldinga skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte.
2. Når en andelseier skal gi meldinger og liknende til borettslaget, kan han eller ho gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den epostadresse eller på den måten laget har fastsett for dette formålet.
3. Krav i borettslagsloven eller disse vedtekter om at meldinger og liknende skal være skriftlige eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel.
2. Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
3. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
4. Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
5. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
6. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. Enkelte andelseiere disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på Utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.
5. I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke
6. Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
7. Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

4-2 Bruksrett til p-plass

1. Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i borettslagets garasjekjeller. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Utbygger forbeholder seg retten til å tildele bruksrett og fordeling av p-plasser. P-plassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen.
 - a. Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet framkommer av disse vedtekter
 - b. Det framgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.
 - c. Disse garasje plassene kan omsettes/selges til andre andelseiere, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasje plass i borettslaget uten å samtidige være andelseier.

4-3 Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget

1. Parkeringsplassen kan leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.
2. Utbygger vil eie og disponere over usolgte p-plasser iht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX.
3. Iht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX har naboeiendommen bruks- og adkomst rett til [5] p-plasser i borettslagets garasje.
4. Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasje plass som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

4-5 Overlating av bruk

1. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.
2. Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.
3. Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:
 - a. andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - b. andelseieren er en juridisk person,
 - c. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - d. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - e. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
4. Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
5. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
6. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

7. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
8. Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-6 Bygningsmessige arbeider

1. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
2. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markterrasser, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
4. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

5. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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 ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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 vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

1. Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
2. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

3. Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 513 og 5-15.
4. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Kameraovervåking i fellesareal

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

2. Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig.
3. Kostnader forbundet med garasje plass fordeles på andelseiere med bruksrett til p-plass med likt beløp pr p-plass som disponeres.
4. Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.
5. Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
6. Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

7-2 Betaling av felleskostnader

1. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

10-5 Møterett

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
3. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll til årsmøte 2025 for KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 927591480

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Hege Røyert er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

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

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

Innstilling

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Hege Røyert (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hege Røyert

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Thor Aksel Kaspersen (34 stemmer)

Vibeke Sørli (34 stemmer)

Rabiye Vurucu (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Thor Aksel Kaspersen

Vibeke Sørli

Rabiye Vurucu

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Martine Kittilsen (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Martine Kittilsen



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2362

KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2362>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hege Røyert er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

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

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Røyert

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rabiye Vurucu
- Thor Aksel Kaspersen
- Vibeke Sørli

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martine Kittilsen
-

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

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

Ettårsbefaring

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

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

Fjernvarme

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

Avregning av fjernvarme

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

Støyproblematikk

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

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

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

Økonomi og felleskostnader

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

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

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

Uteområder, hagegruppa og beplantning

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

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

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

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

Utleiepraksis

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

Drift og vedlikehold

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

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

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

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

Bomiljø og trivsel

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

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

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

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

Etterstad Vel

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

Takk!

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

Årets resultat på kr 8 770 021 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen på kr 8 514 746.

Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler på kr 828 105 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vedrørende feilpostering av konsulenthonorar:

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

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		832 708	746 000
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 770 021	27 150 726
Tilført bygg		0	-252 220 000
Tilført tomt		0	178 662
Tillegg for nye langsiktige lån		0	251 454 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	10 844	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-270 722	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-8 514 746	-26 562 394
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	115 714
Investering i aksjer/andeler		0	-30 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 603	86 708
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		828 105	832 707
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 654 373	2 607 586
Kortsiktig gjeld		-826 268	-1 774 879
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		828 105	832 707

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

RESULTATREGNSKAP

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

KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

BALANSE

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

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		223 572	149 532
Skyldige offentlige avgifter		0	7 455
Påløpte renter		63 257	1 468 958
Påløpte kostnader		55 826	132 382
Energiavregning	22	43 044	0
Annen kortsiktig gjeld	23	440 569	16 551

SUM KORTSIKTIG GJELD **826 268** **1 774 879**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **361 164 251** **361 857 587**

Pantstillelse	24	359 220 000	359 220 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025

Styret i Kværnerhøyden Borettslag

*Tor Aksel Kaspersen/s/**Hege Røyert/s/**Vibeke Sørli/s/**Camilla Vik/s/**Rabiye Eva Vurucu/s/*

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 850, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.135/bnr.63

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Kværnerhøyden BRL Hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 000 Pålydende: 30 Balanseført verdi: 30 000.

Den samlede aksjekapital i Kværnerhøyden BRL Hjemmel AS er på kr 30 000.

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12: 5,35%, løpetid 40 år

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

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2033.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

NOTE: 20

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22

ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-462 272
SUM INNTEKTER	-462 272

KOSTNADER

Administrasjon	51 049
Fjernvarme	338 994
SUM KOSTNADER	390 043

Uoppgjorte avregninger	29 185
------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	-43 044
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.25

Selskapsnummer: 2362 Selskapsnavn: KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Hege Røyert er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hege Røyert

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Rabiye Vurucu

Thor Aksel Kaspersen

Vibeke Sørli

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Martine Kittilsen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 24.06.2025
201911268 - 116 Priscila Dominguez
Oppgis alltid ved henvendelse

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

Ferdigattest - Arnljot Gellines vei 37 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av ny boligbebyggelse og bruksendring, mottatt 17.01.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201911268			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan U1 - Parkeringskjeller	A20-U1	11.10.2019	9/16
Plan 05 Bygg B	A20-B-05	07.01.2020	13/20
Situasjonsplan	D01	19.03.2020	15/2
Avkjørselsplan	D02	19.03.2020	15/3
Plan 05 - Takterrasse Bygg B	A10-05	19.03.2020	15/6
Takplan Bygg B	A20-B-06	19.03.2020	15/7
Snitt D	A30-04	19.03.2020	15/11
Fasader bygg B	A40-B-01	30.03.2020	16/4
Plan parkeringskjeller	A20-U1	25.10.2021	62/2
Plan 1 etasje - Bygg A	A20-A-01	25.10.2021	62/3
Plan 2 etasje - Bygg A	A20-A-02	25.10.2021	62/4
Plan 3 etasje - Bygg A	A20-A-03	25.10.2021	62/5

Plan 4 etasje - Bygg A	A20-A-04	25.10.2021	62/6
Plan 5 etasje - Bygg A	A20-A-05	25.10.2021	62/7
Plan 6 etasje - Bygg A	A20-A-06	25.10.2021	62/8
Plan 7 etasje - Bygg A	A20-A-07	25.10.2021	62/9
Plan 8 etasje - Bygg A	A20-A-08	25.10.2021	62/10
Plan 9 etasje - Bygg A	A20-A-09	25.10.2021	62/11
Plan 10 etasje - Bygg A	A20-A-10	25.10.2021	62/12
Plan 11 etasje - Bygg A	A20-A-11	25.10.2021	62/13
Plan 12 etasje - Bygg A	A20-A-12	25.10.2021	62/14
Plan 1 etasje - Bygg B	A20-B-01	25.10.2021	62/15
Plan 2 etasje - Bygg B	A20-B-02	25.10.2021	62/16
Plan 3 etasje - Bygg B	A20-B-03	25.10.2021	62/17
Plan 4 etasje - Bygg B	A20-B-04	25.10.2021	62/18
Terrengsnitt fra utomhusplan	LARK-TEG-110	10.12.2021	77/2
Plan takterrasse	A10-04 - Rev. E	11.06.2020	77/3
Fasader nord og vest bygg A	A40-A-01	18.01.2022	83/11
Fasader sør og øst bygg A	A40-A-02	18.01.2022	83/12
Snitt A	A30-01-06072022		93/4
Snitt B	A30-02	06.07.2022	93/5
Snitt C	A30-03	06.07.2022	93/6
Takterrasse - Bygg A	A20-03	06.07.2022	93/7
Utomhusplan	A10-02	21.03.2023	110/7

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 17.01.2024. Sluttrapport for forurenset grunn ble behandlet 02.04.2025.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Priscila Dominguez - saksbehandler

Hildegunn Ohren - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

NYGÅRD BOLIGUTVIKLING HOLDING AS, Stensberggata 25, 0170 OSLO

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

Deres ref.:
Marius Bjørge

Vår ref. (saksnr.):
201911268 - 107
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Andreas Juul Bergene

Dato: 11.05.2023

Adresse: ARNLJOT GELLINES VEI 37 A-C

Eiendom: 135/63/0/0

Tiltakshaver: NYGÅRD BOLIGUTVIKLING
HOLDING AS

Søker: DYRØ OG MOEN AS, v/Marius Bjørge

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Arnljot Gellines vei 37 A-C

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

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

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

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

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

Vilkår i den videre prosessen

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

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

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

Vilkår for ferdigattest

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

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

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler

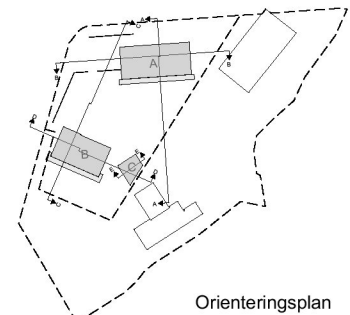
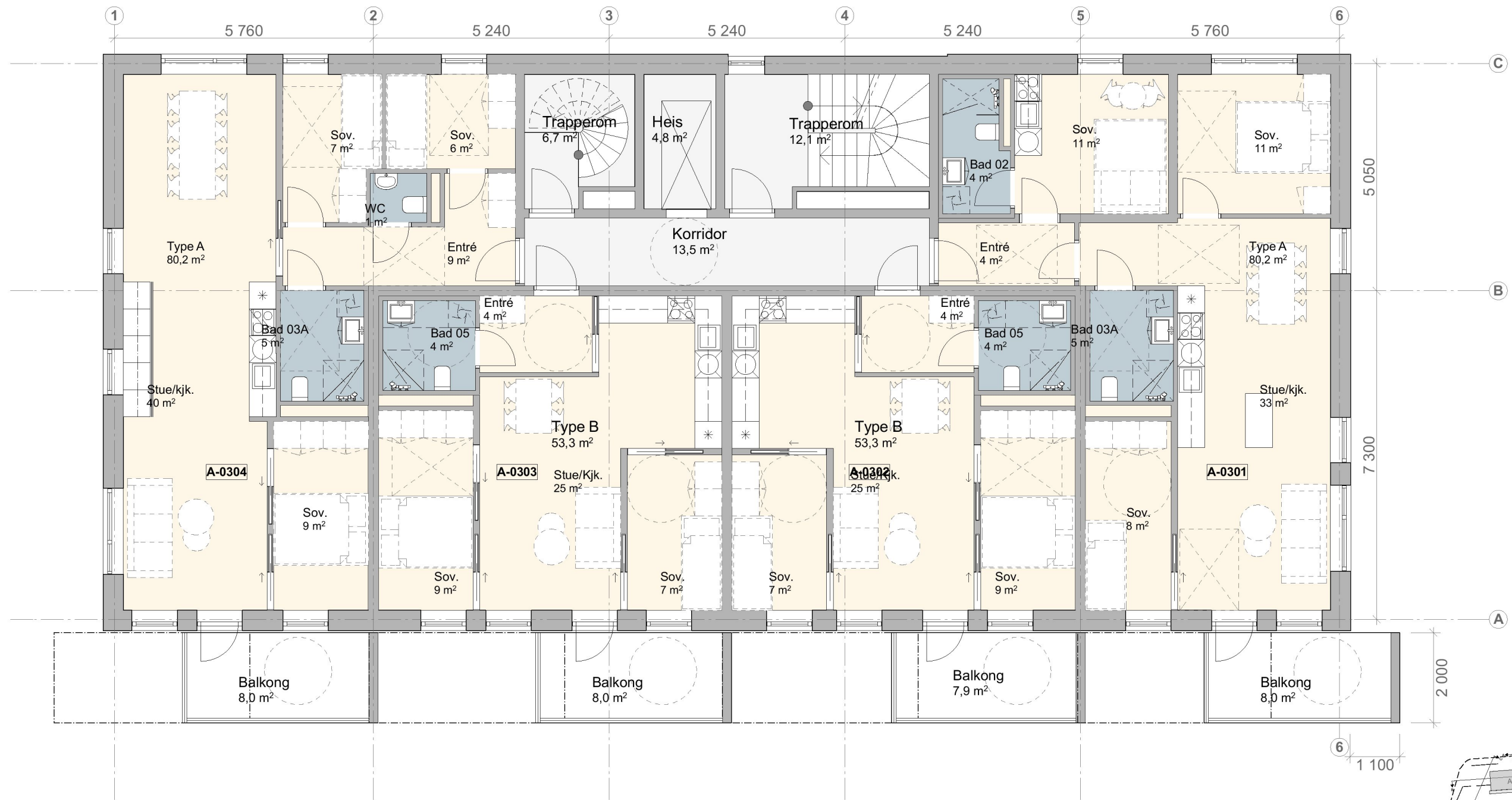
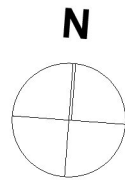
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

NYGÅRD BOLIGUTVIKLING HOLDING AS, Stensberggata 25, 0170 OSLO



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

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

**DYRØ
&
MOEN**
ARKITEKTER

PROSJEKT
Arnliot Gellines vei 35
 Nygård Boligutvikling Holding AS
 Gnr.135 /Bnr. 63 Arnliot Gellines vei 35 0657 Oslo
 Plan, Bygg A, 3. et.

STATUS		MÅL
Rammesøknad		1:100
DATO	SIGN.	KONTR.
01.06.2019	E.Eide	M.Bjørge
TEGNINGSNR.:		REV.
A20-A-03		C



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck
ARNLJOT GELLINES VEI 37B

Dato: 22.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531157
9148428

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.135 BNR. 63

Vi viser til bestilling av 20260422 for ARNLJOT GELLINES VEI 37B.

GNR. 135 BNR. 63

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.2017.

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

3526.6 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

600750

600800

6642300

6642300

37A

135/63

135/21

37B

37C

135/2

6642200

6642200

Alna

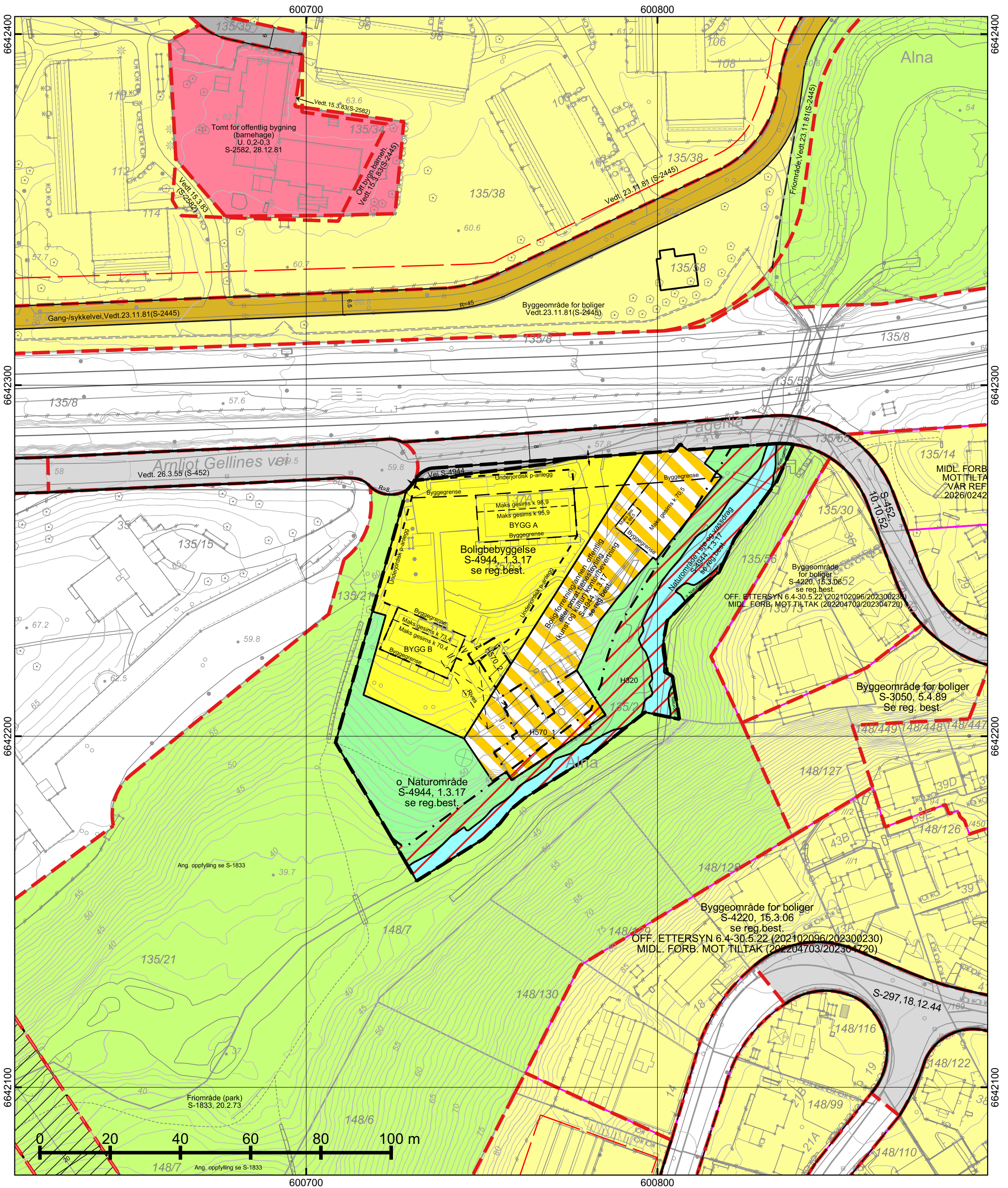
600750

600800



Plan- og bygningsetaten

Produsert: 22.04.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 22.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 156567/ 86531157	Deres ref.:
Adresse: Arnljot Gellines vei 37	Kommentar:
Gnr/Bnr: 135/63	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	3020 - Naturområde
	6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone


 RpAngittHensynGrense

 RbFareOmråde


 RpFareSone


 RpFareGrense


 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing


 70 - Felles avkjørsel

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

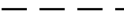
 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)


 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde


 Grense for bebyggelse


 Byggegrense

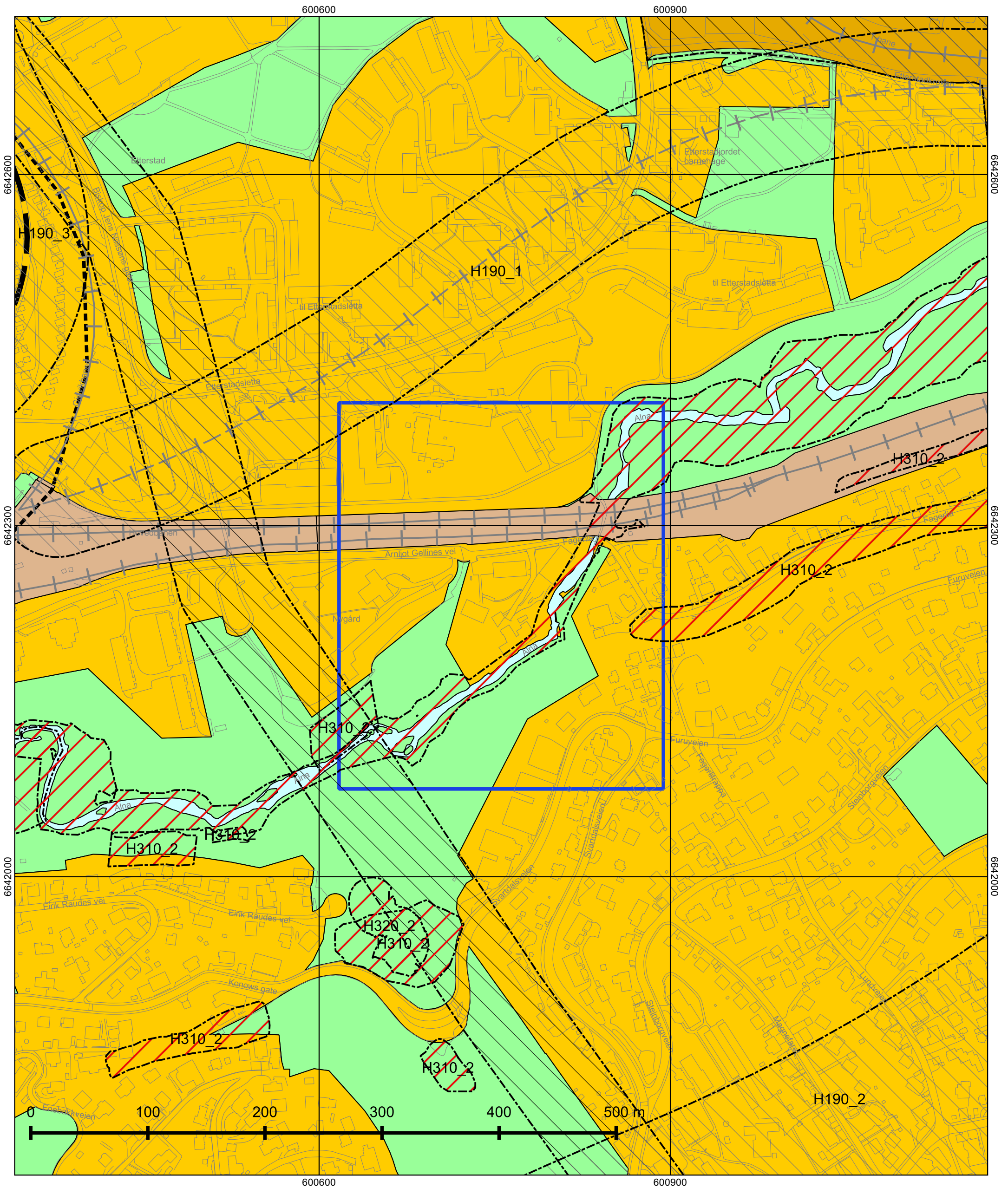
 Bebyggelse som inngår i planen

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156567/86531157

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi