

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168
E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant:	Kr 2 490 000,-
Fellesgeld:	Kr 1 797 789,-
Omkostn.:	Kr 9 562,-
Total ink omk.:	Kr 4 297 351,-
Felleskostn.:	Kr 13 287,-
Selger:	Juey Nguyen
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggår:	2019
BRA-i/BRA Total	40/48 kvm
Tomtstr.:	10351.3 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 236, bnr. 234
Andelsnr.:	106
Oppdragsnr.:	1002250324

VELKOMMEN INN!

Velkommen til "easy living" i Kværnerbyen!

Boligens fellesgeld kan nedbetales og felleskostnader vil justeres ned til ca. kr. 4 032,- pr. mnd!

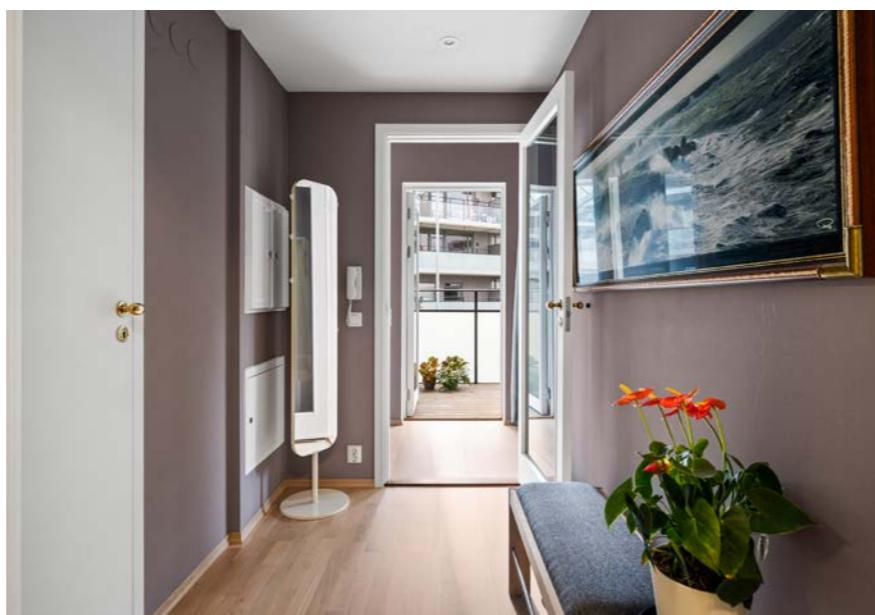
Kvaliteter:

- Ny i 2019 m/heis
- Hele boligen vendt mot bilfrie fellesarealer
- Stor og herlig balkong på 10 kvm
- Fantastisk felles takterrasse
- Stor kjellerbod på 8 kvm
- Lave felleskostnader med akonto v.vann/fyring inkludert, samt TV/internett
- Mulig å kjøpe ekstern garasjeplass i oppvarmet kjeller til fast pris

Enkel tilgang til "alt" man skulle trenge i hjertet av Kværnerbyen. I umiddelbar nærhet til boligen har man treningssenter, kollektiv transport, matbutikker, kafeer og restauranter. Flotte rekreasjonsmuligheter med Svartdalsparken og Alnaelva som nærmeste nabo. Gangavstand til Bjørvika, Sørenga, Gamlebyen, Ekeberg og Vålerenga m.m.

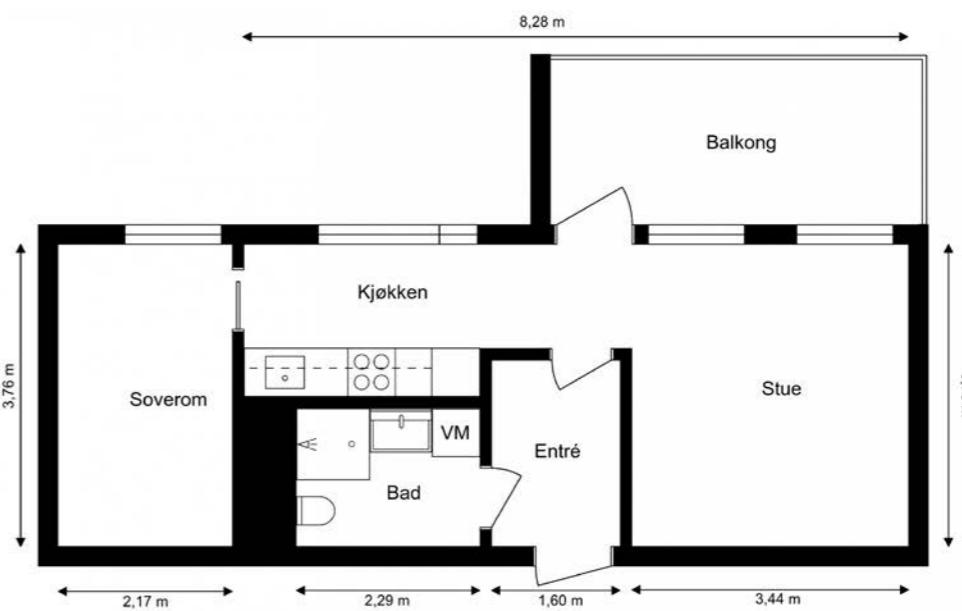
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	24
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	89
Forbrukerinformasjon	95
Budskjema	96



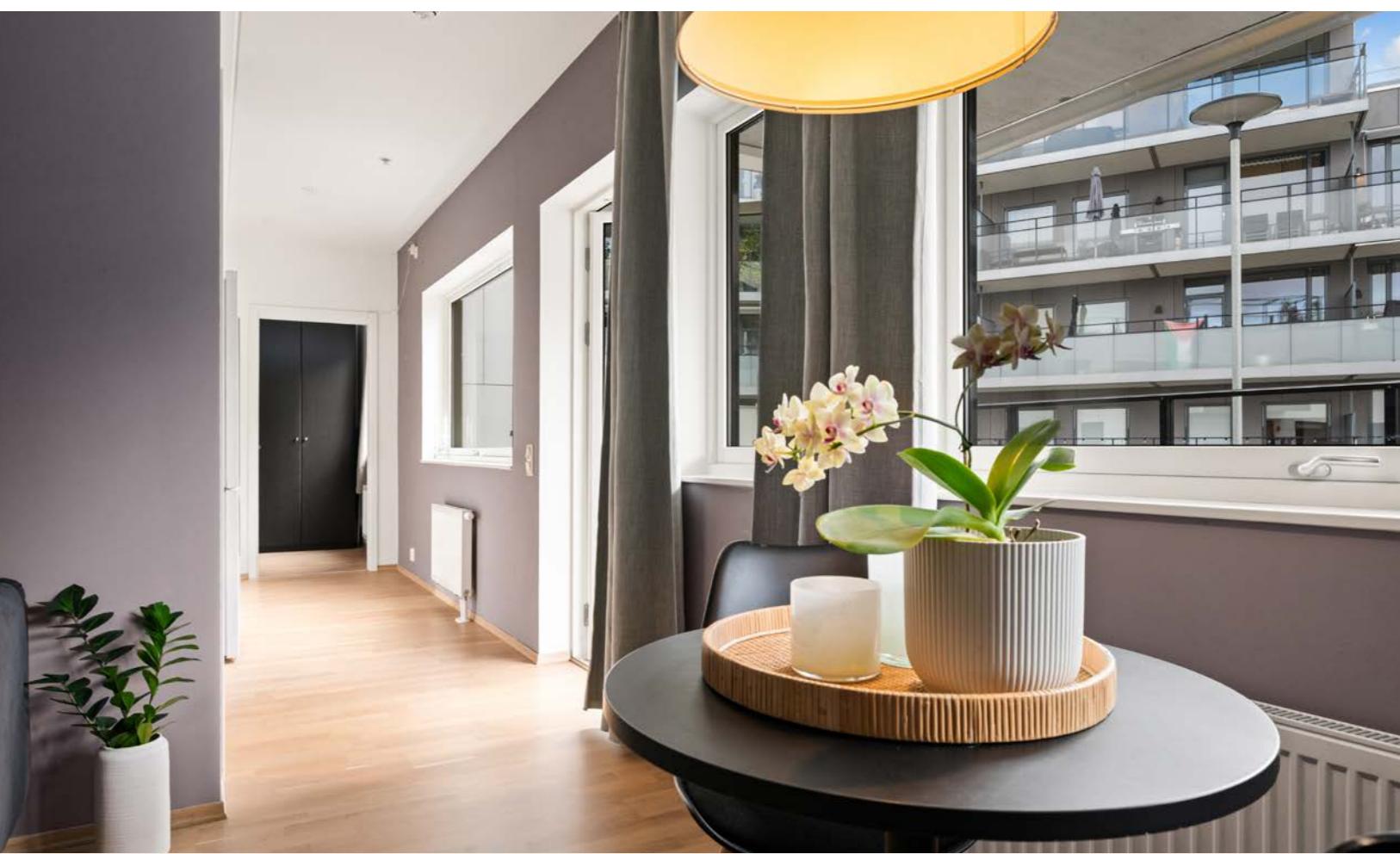
PLANTEGNING

2. etasje



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

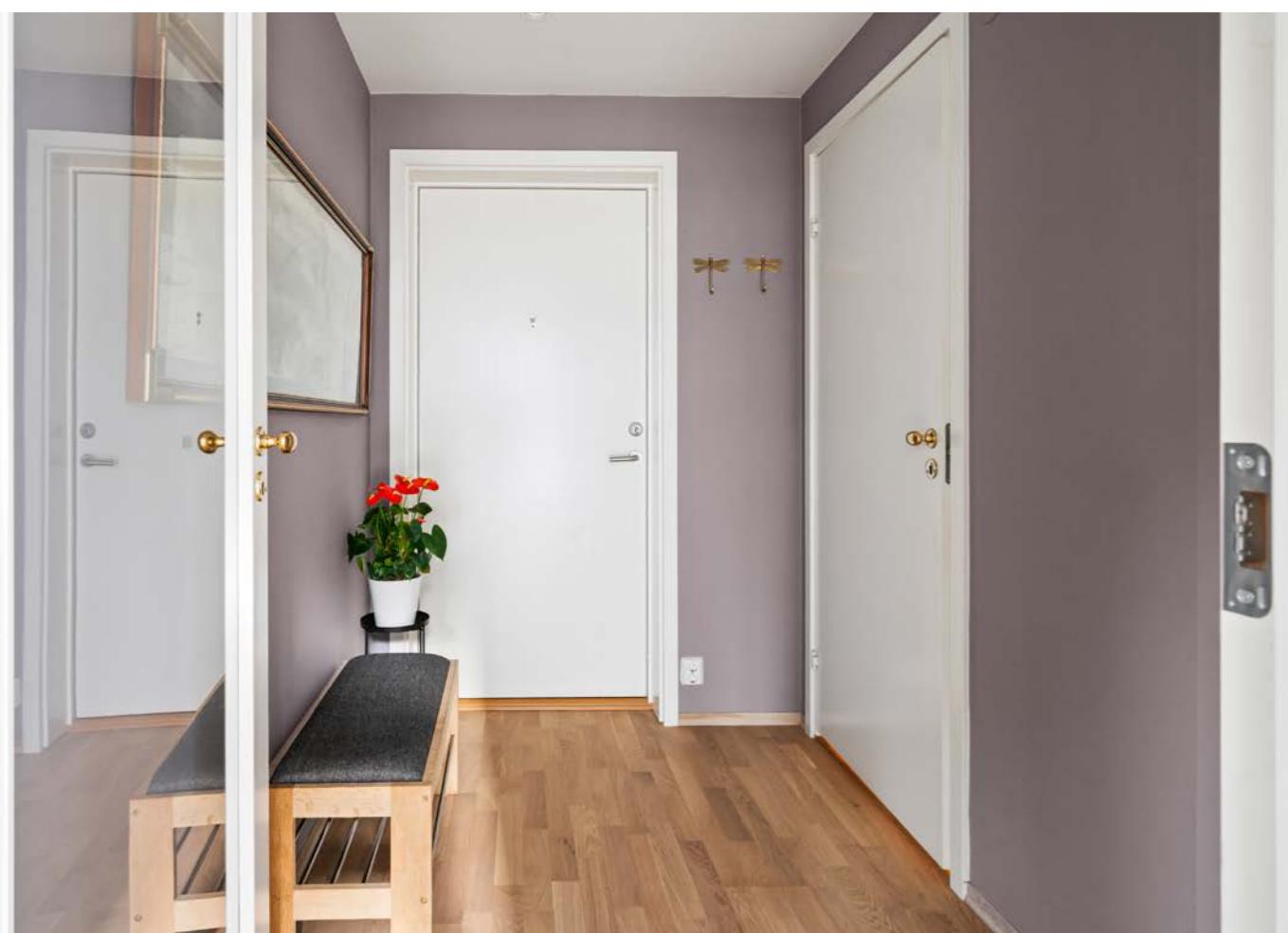


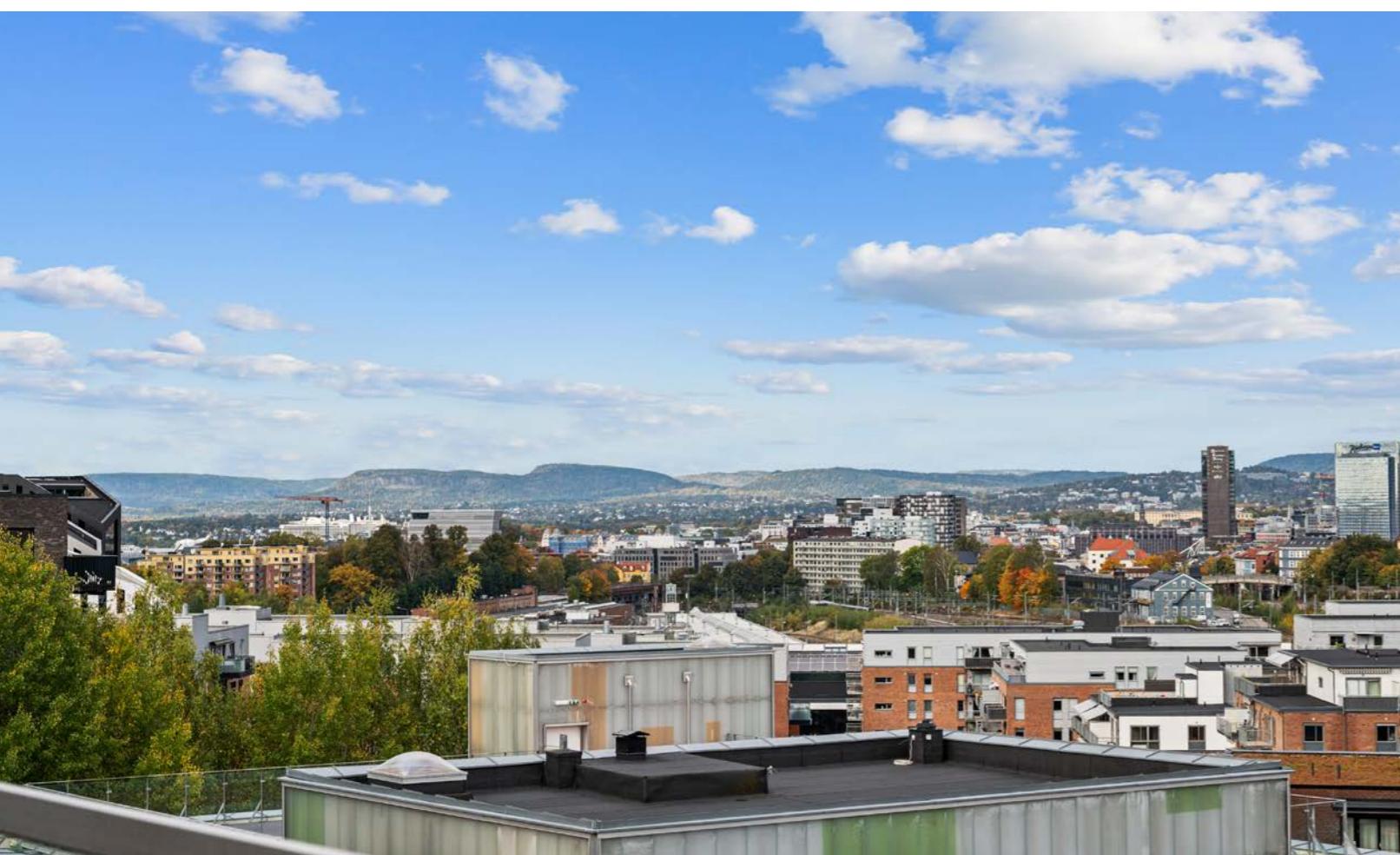
















**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare veggger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 48 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 40 m² Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad/wc.

TBA fordelt på etasjer

2. etasje

10 m² Sydøstvendt balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer en ekstern bod som er målt til å være 8 kvm. av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10351.3 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets fellesarealer er pent opparbeidet med plen, prydbusker, sittegrupper, trær, hellelagte gangstier og lekeplass.

Beliggenhet

Kværnerbyen er et nyere etablert nabolag i en attraktiv del av Oslo, like ovenfor Gamlebyen.

Kværnerbyen har et aktivt nabolag med blant annet turgruppe, joggegruppe og håndarbeidsgruppe. Her finner du blant annet, apotek, blomsterbutikk, renseri, fitnessenter, frisør og Kiwi for å nevne noe. Se www.kvaernerbyen.no for mer informasjon om området.

Området ligger mellom Ekeberg og Vålerenga, med kort vei til butikker, restauranter, utesteder og bytorg. Flere flotte rekreasjonsområder rett i nærheten som Svartdalsparken, Vålerengaparken og turveier langs Alnaelva, samt kort vei til Ekebergskogen - Oslo kommunes største friområde - med et stort nett av turstier og sykkelveier og ikke minst Skulpturparken. Veien er heller ikke lang opp til ridesenter, lekeplass og oppkjørte skispor på gode vinterdager på Ekeberg. Legg gjerne turen innom Ekebergrestauranten som har uteservering med byens råeste utsikt.

Buss 54 stopper rett ved leiligheten og tar deg til sentrum på få minutter. Det er i tillegg bisykkelstativ. Kværnerbyen ligger veldig praktisk til om du har bil. Fra Kværnerbyen er du kjapt ute på ring 2 og 3, samt E6 og E18. Oslo S og Karl Johan er også innenfor kort avstand.

Rett ved leiligheten ligger Kværnerbyen FUS barnehage og Kværnerdalens barnehage. Nærmeste skoler er Vålerenga barneskole og Jordal

ungdomsskole. Beboere i Kværnerbyen har fortrinnsrett til barnehageplass i Kværnerbyen FUS barnehage.

Med sykkel tar du deg på 5 minutter ned til Bjørvika og den nye Fjordbyen, et område som er i ferd med å bli ett av byens desiderte tyngdepunkter. Her skjer utviklingen i rivende fart og nye forretninger, serveringssteder og kulturinstitusjoner kommer fortløpende på plass.

Operaen er allerede vel etablert, og nå er også hovedbiblioteket og Munchmuseet åpnet. Et prisverdig tilskudd er i tillegg den nye badeparken ytterst på Bjørvika som på kort tid har blitt en favoritt blant både store og små.

Velkommen til Ingeniørveien 20!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport datert 14.10.2025 utført av Theodor Bugge Østlie. For ytterligere beskrivelse av eiendommen, se vedlagt rapport.

Utvendig:

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon,

forblendet med fasadeplater. Yttertak i oppført betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass. Alder: 2019.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Alder: 2019.

Balkong:

Balkong med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassebord på dekket. Rekkverk i metall med glass i felt. Størrelse: ca. 10 kvm. Rekkverk/fallsikring: Rekkverkhøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkhøyde på 1,0 meter. Rekkverkhøyden er målt til 1,28 meter.

Vannledninger:

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i himling i bad. Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet. Lekkasjesikring: Drensåpning i front på fordelerskapet. Automatisk vannstopper i kjøkken. Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering.

Avløpsrør:

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Stakeluker og lufting: Ukjent. Lukt fra avløpssystemet: Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet: Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Ventilasjon:
Ventilasjonstype: Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Vannbåren varme:
Radiatorer. Fordelerskap er lokalisert i entré.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med jordfeilautomater.

HULLTAKING
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våttrommet er et prefabrikkert våttromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova. Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekkes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:
- Vannbåren varme: Vannrørene er ikke lekkasjesikret, det mangler mansjetter ved gjennomføringer av rør. Dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene, kan tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for vann som kan føre til skader.
Reguleringsventilene er trege. Treheth gir ujevn varmeregulering og kan tilsi behov for vedlikehold.
Øvrige punkter er tildelt tilstandsgrader 0 eller 1. Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring
Følgende fremkommer av selgers egenerklæring som er vedlagt salgsoppgaven:
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Svar: Ja. Da det regnet som verst oppstod det litt vann nede i felleskjelleren i begynnelsen under nybygg garantiperioden, men entreprenøren har utbedret dette, har ikke sett noe mer vann etter det.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar: Ja, kun av faglært. De holdt på en stund i forbindelse med utbedring av reklamasjon under nybygg garantiperioden. Arbeid utført av: Var entreprenør som bygde bygget mulig Vedal.

Innhold
Leiligheten ligger flott til i 2. etasje med adkomst via heis og inneholder:

Entré/gang, stue med delvis separat kjøkkenløsning og utgang til vendt balkong på ca. kvm, soverom og bad/wc.

I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 8 kvm, samt tilgang til bruk av felles takterrasse og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Standard
ENTRÉ
Pent og praktisk inngangsparti med god plass til oppbevaring av klær og sko.

STUE
Delikat og innbydende stue med store vindusflater som slipper godt til med naturlig lys inn til hele

rommet. Fine møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe, spisebord og stor TV om ønskelig.

Fra stue er det utgang til balkong.

SYDØSTVENDT BALKONG
Herlig sydøstvendt balkong på ca. 10 kvm som fungerer som en fin forlengelse av stuen. Balkongen har fint utsyn mot bilfrie grøntarealer, og har god plass til utemöbler, grill, planter og interiør.

KJØKKEN
Moderne kjøkkenløsning i delvis adskilt løsning fra stue. Godt med oppbevarings- og lagringsplass i skap, skuffer og på kjøkkenbenk. Innredning fra Aubo med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Integrerte hvitevarer inkluderer platenopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl- og frysescap.

SOVEROM
Lyst og skjermet soverom med god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og klesoppbevaring.

BAD/WC
Delikat og stilrent bad/wc med innredning bestående av vegghengt wc, servant med underskap, speilfront og overlys. Dusj med innfellbare dusjdører. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Elektriske varmekabler i gulv.

OVERFLATER
GULV
Parkett i entré/gang, stue, kjøkken og soverom. Fliser med elektriske varmekabler på bad/wc.

VEGGER
Malte flater i alle rom. Fliser på bad/wc.

TAK
Malte flater i alle rom. Downlights i entré/gang og soverom.

Innbo og løsøre
Frittstående møbler og hvitevarer kan kjøpes etter nærmere avtale med selger om ønskelig. Ta kontakt med megler om ønskelig.

Hvitevarer
Integralede hvitevarer på kjøkken vil medfølge leiligheten ved salg. Frittstående hvitevarer vil ikke medfølge, men kan kjøpes etter nærmere avtale.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd
Telia er boretslagets leverandør av TV- og fibernet tjenester. Grunnpakke er inkludert i månedlige felleskostnader.

Utstyr til tjenestene er ansett som boretslagets eiendom og skal følge leiligheten.

Parkeringsplass
Selger eier en ekstern garasjeplass i et nabogarasjeanlegg som kan kjøpes til en fastpris, kr. 300 000,-.

Det påløper månedlige felleskostnader for plassen,

og beløpet faktureres direkte av forretningsfører til eier.

Kostnader til strømforbruk på parkeringsplassen må dekkes av den enkelte eier.

Det er tillatt å leie ut garasjeplassen, både intern og eksternt.

Kostnader forbundet med eierskifte av garasjeplass må påregnes. Dette inkluderer blant annet dokumentavgift til staten og et eierskiftegebyr til forretningsfører som p.t. er på kr. 850,-. Gebyret fastsettes av OBOS og det tas forbehold om evt. endringer i pris.

Ta kontakt med megler ved interesse om kjøp av garasjeplass.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7118269

Diverse

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

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

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

Av arrangementer som planlegges for årlig gjennomføring, og som også tidligere med stor suksess har vært gjennomført er følgende:

- Kværnerbylekene i mars
- Julegrantenning i desember
- St. Hans-feiring i juni
- Fellesarrangement etter dugnad for hele Kværnerbyen i april/mai.

Videre ønsker Kværnerbyen Velforening også å sette i gang arrangementer både i forhold til ungdom og ikke minst eldre. Foreningen vil også engasjere seg i lokalpolitiske spørsmål slik som jernbane, skolevei, omlegging av bussruter med mera. Velforeningen vil samarbeide med andre velforeninger i nærområdet.

Du finner velforeningen på Facebook: <https://www.facebook.com/groups/1006927376935480>

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av månedlige felleskostnader.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er tilkoblet oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad/wc.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avgrenser faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00-14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no.

Info strømforbruk

Selger opplyser at boligen er svært energieffektiv og at han har betalt ca. kr. 130,- per måned for strømforbruk.

Strømforbruk vil variere basert på eget forbruk og strømleverandør.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil kompletter energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 490 000

Formuesverdi primær

Kr 1 000 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 000 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon

ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Akonto fjernvarme, TV/internett (grunnpakke), vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader fordeler seg slik:

Akonto oppvarming, kr. 198,-
Lån nr: 9820782601; IN lån 1 - Akonto renter, kr. 7 635,77,-
Lån nr: 9820782601; IN lån 1 - Akonto avdrag, kr. 1 619,55,-
Felleskostnader, kr. 3 500,-
TV/Internett, kr. 334,-
Felleskostnader totalt, kr. 13 287,33,-

Oppvarming og varmtvann er inkludert som A-kontobeløp. Forretningsfører/styret opplyser at det avregnes faktisk forbruk hvert år, og blir justert og etterfakturert/utbetalt en gang i året.

Det er mulighet for individuell nedbetaling av deler av andel fellesgjeld. Om fellesgjelden innfrys blir nye felleskostnader for denne boligen ca. kr. 4 032,- per måned. Det er anledning til å nedbetale lånet to ganger i året, henholdsvis i mai og november. Andelseier må ta kontakt med forretningsfører OBOS minimum 1 måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS sin klientkonto senest 10 dager før terminforfall.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget kan ha tatt beslutninger om endring/økning i felleskostnader etter at markedsføringen til eiendommen har blitt utarbeidet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 13287 (reduseres til ca. kr. 4 032,- ved nedbetaling av andel fellesgjeld)

Andel Fellesgjeld

Kr 1 797 789

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

06.10.2025

Andel fellesformue

Kr 16 488

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kværnertoppen Borettslag

Organisasjonsnummer

920667058

Andelsnummer

106

Om borettslaget

Kværnertoppen Borettslag består av 212 andeler og har ingen ansatte.

Det er avtale om renhold av fellesarealer og vaktmestertjenester. Kværnertoppen Borettslag har avtale om gartnertjeneste med Gartnerhagen AS. Avtalen inkluderer uteområder og tak.

Styret har inngått kontrakt med Securitas bomiljøvakt. Securitas Bomiljøvakt er til for å gi beboere trygghet og trivsel. Vekteren vil utføre inspeksjoner med forskjellig omfang, til varierende tider, ut ifra hva som er avtalt. Bomiljøvekteren fører sporadisk tilsyn av bl.a. bakgård, boder og garasje, samt påser at ingen uønskede personer oppholder seg på deres område.

Borettslagets eiendommer er forsikret, og denne dekker bygningene, fellesarealer og boliger med veggfast utstyr. Forsikringen dekker også bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Borettslaget har tatt i bruk i Vibbo for å bedre informasjonsstrømmen mellom styret og beboerne.

Ifølge styrets siste årsberetning har borettslagets styre jobbet med følgende saker i 2024/2025:

- Heisvedlikehold: Forhandlet frem en ny avtale med Schindler som doblet antall rutinemessige servicebesøk.
- Brannalarm og ventilasjon: Skiftet vedlikeholdsavtalene for brannalarmanlegget og ventilasjonssystemet til Bravida. Styret har også inngått avtale med dem for inspeksjoner av nødlys og det elektriske anlegget.
- Utemiljø: Inngått avtale med Gartnerhagen AS for plenklipp, vedlikehold av torvmuren og kontroll av

vegetasjonen på takene.

- VVS-vedlikehold: Signert en oppdatert avtale med Assemblin for vedlikehold av VVSanlegg.

- Port i øvre gårdsrom: Montert en ny port ved innkjøringen til øvre gårdsrom.

- Likviditetslån: I 2024 nedbetalte borettslaget kr. 1 250 000,- av det gjenværende lånebeløpet på kr. 1 750 000,-. Ved utgangen av 2024 gjensto kr. 500 000,- å tilbakebetale.

- Reklamasjoner: Fulgt opp reklamasjonssaker med Vedal og OBOS, samt hatt flere møter med Vedal.

Flere saker er fortsatt åpne, og vi fortsetter oppfølgingen.

- Beboerkontakt: Besvart over 1000 henvendelser via e-post, Vibbo og personlig oppmøte.

Oppfølging av vedtak fra generalforsamlingen 2024:

- TV og internett: Inngått ny avtale med Telia for TV og internett, som inkluderte nye rutere til alle leiligheter og en reduksjon i de grunnleggende månedlige kostnadene med 40 %.

- Elbillading: Overgang til forbruksbasert fakturering for elbillading. I forbindelse med dette har styret også etablert WiFi i begge garasjene for å sikre enklere oppstart av ladeøkter.

- Elektroniske låser: Byttet til elektroniske låser på alle fellesdører etter en ekstraordinær generalforsamling.

- Drenering i nedre gårdsrom: Vurdert muligheten for å installere varmekabler i slukene, men konkludert med at en justering av låsen på en av portene ga bedre tilgang for brøytemannskap, noe som har forbedret tilgjengeligheten betydelig.

Saker fra generalforsamlingen 2024 som fortsatt er under arbeid:

- Fjernovervåking av ventilasjonssystemene:
Arbeidet med dette pågår, men den største

utfordringen er manglende nettverksdekning i ventilasjonsrommene, noe styret fortsatt jobber med å løse.

Lånebetingelser fellesgeld

Borettslagets totale fellesgeld er kr. 60 115 697,- per 06.10.2025.

Borettslaget har 2 lån med følgende vilkår per 25.06.2023:

Lån 1:
Bank: OBOS-banken
Lånenummer: 98207826014

Type lån: Annuitet
Terminer per år: 12
Rente: 5,10 %
Type rente: Flytende
Innfrisesdato: 30.11.2058
Saldo: kr. 483 637 004,33,-
Andel av saldo: kr. 1 796 652,80,-
Månedlige kapitalkostnader: kr. 9 231,68,-

Lån 2:
Bank: OBOS-banken
Lånenummer: 98208148125

Type lån: Annuitet
Terminer per år: 12
Rente: 5,10 %
Type rente: Flytende
Innfrisesdato: 30.06.2028

Saldo: kr. 308 472,-
Andel av saldo: kr. 1 136,30,-
Månedlige kapitalkostnader: kr. 37,16,-

Dersom andel fellesgeld innfis for leiligheten som skal selges, vil felleskostnader utgjøre ca. kr. 4 032,- per måned i henhold til oppgitte satser fra forretningsfører, datert 06.10.2025.

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av andel fellesgeld for felleslån med lånenummer 98207826014 (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden for dette lånet. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS

Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03. og 30.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Sikringsordning fellesgeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik

ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

Forkjøpsretten ble forhåndsutlyst av megler. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr 61 433 993,- (før nedbetaling på fellesgeld). De disponibele midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 3 867 687,- og viser borettslagets likviditet. De disponibele midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/ generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på

overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettlagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerkе seg:

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

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

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-antennet, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerk seg:
Lufting og tørring av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

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

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

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

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene. Borettslaget har nedgravde avfallsbrønner til papir og restavfall. Avfallsbrønnene befinner seg ved Ingeniørveien 6 med adkomst fra Enebakkveien og mellom Ingeniørveien 14 og 16. Disse er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

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

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

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

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

Takterrassen i nr 20 skal ikke benyttes for sammenkomster.

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

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

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

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

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

Dyrehold

I henhold til borettslagets husordensregler §5: Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtekten angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir

allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører
Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 236, bruksnummer 234 i Oslo kommune. Andelsnr. 106 i Kværnertoppen Borettslag med orgnr. 920667058

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Servitutter i grunn:
2006/471398-1/200 03.10.2006
UTBYGGINGSAVTALE
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE BYMILJØETATEN
DIV SAMF
ORG.NR: 976 062 035
Offentlig veianlegg.

Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 40

2009/117060-1/200 18.02.2009 ERKLÆRING/
AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og
vedlikehold av nettstasjon nr. 0862 i bygg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 40

2009/117088-1/200 18.02.2009 ERKLÆRING/
AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og
vedlikehold av nettstasjon nr. 0629 i bygg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 40

2017/94540-1/200 01.02.2017 ERKLÆRING/
AVTALE
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn til
reparasjon og vedlikehold av bygning/anlegg
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
kommunen

2017/94593-1/200 01.02.2017 BESTEMMELSE OM
VEG
Enebakkveien godkjennes inntil videre i sin
nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn
til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Ferdigattest/brukstillatelse
Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for
oppføring av boligblokker, datert 2019, og
ferdigattest for oppføring av boligblokker, datert
2020.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen
garanti for at det ikke senere er utført arbeider som
ikke er byggemeldt/ godkjent.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private
stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger
og området rundt er regulert til bolig, vei, friområde,
barnehage, forretninger, parkering og allmennytige
formål. Gjeldende reguleringsplan er S-4933 -
Kværnerområdet, delfelt B1, Lodalen.
Detaljregulering for del av gnr 236 bnr 40, og S-4198
- Endret reguleringsplan med reg.best. for
Kværnerområdet i Lodalen gnr./ bnr. 236/ 40, 44, 52
og 233/ 270, vedtatt 07.12.2005. Gjeldende
kommunedelplan er KDP-17 som gjelder for torg og
møteplasser, og KDP-18 som gjelder
kommunedelplan for Alna miljøpark.

Pågående plansaker i nærområdet:
202212750 - Brynsbakken - Kapasitetsøkende
jernbanetiltak. Denne saken fortsetter i 2025/06708.
201508595 - Ryenbergveien 64 og 66. Oppføring av
tre boligblokker.
201915940 - Ryenbergveien 77 - 85 og
Enebakkveien 101.
202102096 - Revisjon av reguleringsplan for
småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen).

Pågående byggesaker i nærområdet:
202551308 - Enebakkveien 71 - Oppgradering av
brannalarmanlegg.
202552957- Eirik Raudes vei 12 B - Ombygging av
carport til garasje.
202507705 - Enebakkveien 77 - forhåndskonferanse
- Bruksendring, fasadeendring og sammenståing.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser
er vedlagt salgsoppgaven. Det anbefales å sette seg
inn i pågående plan- og byggesaker under
planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med
adresse og se alle plan- og byggesaker i
nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til uteleie
Med godkjenning fra styret er uteleie tillatt for inntil 3
år, dersom andelseier selv eller person nevnt i
Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd
eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G
(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker
borettslagets krav på felleskostnader samt andre
krav borettslaget måtte få mot andelseieren.
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/
gebyrer.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøyde,
gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige
opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i
tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at
opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som
har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt
for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik
brukslitasje må kjøper regne med, og det kan
avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør
utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader
som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må
forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal
avviket fra faktisk størrelse. Avviket må være minst
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel
ikke en mangel dersom selger godt gjør at kjøperen
ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

etter siste annonserede visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

1 797 789 (Andel av fellesgjeld)

4 287 789 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 297 351 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 305 251 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 308 051 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsiktig, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsversikring som gir trygghet og

Tilstandsrapport

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglars vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

14.10.2025

 Boligbygg med flere boenheter

 Ingeniørveien 20, 0196 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 234

Andelsnummer 106

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 10.10.2025

Foretak: Boligtilstand AS

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 21421-1354

Referansenummer: GZ4716



En del av
**Norske
Boligrapporter**

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarte takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjefaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkynlige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Ingeniørveien 20, 0196 OSLO
Gnr 236 - Bnr 234
0301 OSLO

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Rapportansvarlig

Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO



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 (TGO) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

Gå til side

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
- Yttertak i oppført betongdekke, tekket med takapp.

INNVENDIG

Gå til side

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Døralling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler, inkludert de ovennevnte, og andre fellesdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nærliggende tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater:

- Gulv: Parkett.
- Vegg: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himmel: Sparklet og malte plater. Malte betongelementer.
- Himplingshøyde: Ca. 2,65 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsverdig. Vurdering av slike overflater, samt målinger av eventuelle skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegg eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

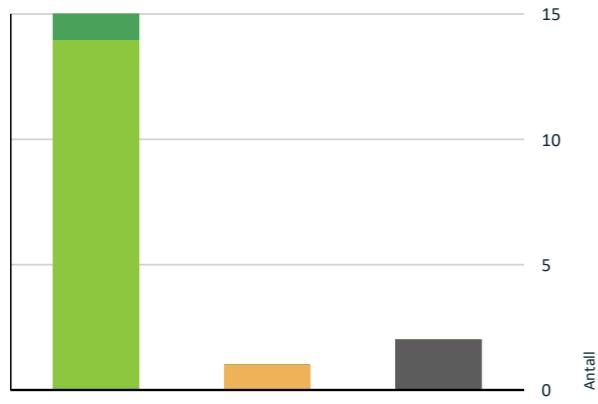
Gå til side

- Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremvist byggetegninger som samsvarer med bruken under befaringen.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Våtrrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

! TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue/kjøkken.
Konstruksjon: Terrassebord på dekket. Rekkverk i metall med glass i felt.
Størrelse: ca. 10 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkhøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkrverkhøyde på 1,0 meter.
Rekkverkhøyden er i dette tilfellet målt til 1,28 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

! TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nært tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

! TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.



Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er et prefabrikert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikerte-baderomsmoduler/>

Det er registrert teknisk godkjenning på selve baderomkabinen.

Dette er en generell godkjenning fra SINTEF som gjelder type baderomskabin, men beskriver ikke utførelsen på det aktuelle badet.

Dokumentasjon:

Det er ikke fremvist dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegg og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Hvite metallplater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvise som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra byggeåret.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrek: Via balansert anlegg.

Tilluft: Via spalte under dør.

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

! TG U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmauling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekkes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Verdring av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.

Produsent innredning: Aubo.

Integrasjon: Platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitvarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Via balansert anlegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i himling i bad.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Drenasjoning i front på delerskapet. Automatisk vannstopper i kjøkken.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vantrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappestedene samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

! TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:

Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappestedene samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun bolagens innvendige rørslag er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspireres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? - Anlegget var nytt i byggeåret 2019, ikke gjort noe arbeid med den, bortsett fra den rutinemessige vedlikeholdet (blant annet skifting av filter gjort i regi av boretslaget)
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? - Rutine vedlikehold utført i regi boretslaget.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

! TG 2 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.
Fordelerskap er lokalisert i entré.

Reguleringsventiler:

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

- Disse kan være trege, de fungerer 100% som de skal sist vinter. Bare å skru til maks å la dem virke i noe tid og skru ned igjen eventuelt. De er også temperatur regulert, slik at om det ikke er kaldt nok så vil de ikke slå inn.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vannrørene er ikke lekkasjesikret - det mangler mansjetter ved gjennomføringer av rør.
Dersom en lekkasje skulle oppstå fra rørene, kan tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for vann som kan føre til skader.

- Reguleringsventilen er trege.

Treghet gir ujevn varmeregulering og kan tilsi behov for vedlikehol.



Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabiliteret (årstall)? Med totalt rehabiliteret menes fullstendig utskiftet anlegg fra innakssikring og videre.
2019

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

- 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 fremvist samsvarserklæring for nyinstallasjon.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som



Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Branntekniske forhold

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

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

Hentet fra Forskrift om branntekniske forhold:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningens netts
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slokutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja, fremvist under befaring.

Tilstandsrapport

Røykvarsler: Ja.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slike utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søkerstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søkerstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



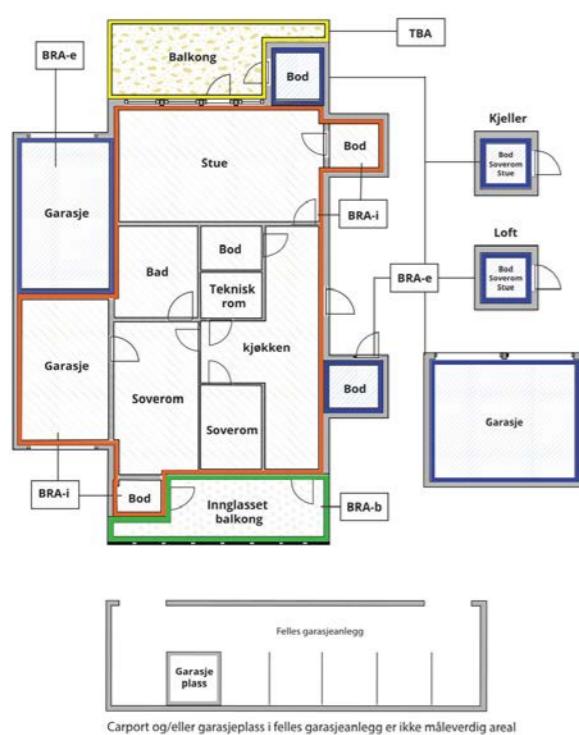
Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

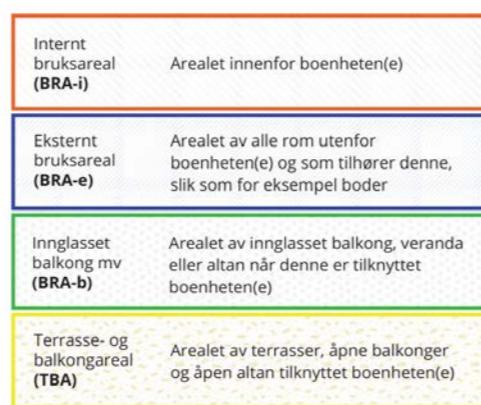
Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet,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

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	40			40	10
Kjeller		8		8	
SUM	40	8			10
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebefatter ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist byggetegninger som samsvarer med bruken under befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m ²)	S-ROM(m ²)
	40	0

**Kommentar**

Boligbygg med flere boenheter

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Juey Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	234		0	10351.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ingeniørveien 20

Hjemmelshaver

Kværnertoppen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG	920667058			Nguyen Juey

Innskudd, pålydende mm**Andelsnummer**

106

Eiendomsopplysninger**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
858 670 313	2019	Annnet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	10.10.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.10.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsverdier.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personenes preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsverdert. Tilstandsverdier av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Bolagens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spiss rødskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelen tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et bygverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørende: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og piggere.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmauling i risikousatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegradi: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdels alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegringer av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheter, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheter, 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 boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - IVerti](#)

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For hold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimator kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikaltilmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom

Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingen av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktas.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fratar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma		
Aktiv EM Grønland/Bjørvika		
Oppdragsnr.		
1002250324		
Selger 1 navn		
Juey Nguyen		
Gateadresse		
Ingeniørveien 20		
Poststed	Postnr	
OSLO	0196	
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn		
Er det salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?		
Ar	2021	
Hvor lenge har du eid boligen?		
Antall år	4	
Antall måneder	1	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		
Forsikringsselskap		
Polise/avtalenr.		

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1002250324

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse Da det regnet som verdt oppstod det litt vann nede i felleskjelleren i begynnelsen under nybygg garantiperioden, men entreprenøren har utbedret dette, har ikke sett noe mer vann etter det.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyrt, ventilasjon)?
 Svar Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyrt, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse De holdt på en stund in forbundelse med utbedring av reklamasjon under nybygg garantiperioden
Arbeid utført av Var entreprenør som bygde bygget mulig Vedal
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringssplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

Document reference: 1002250324

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forørig 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).

Document reference: 1002250324

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Juey Nguyen	704d912a249fdbd43aa3d 251296eded02c0ca195	06.10.2025 17:02:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørvika v/Blanca Gravador
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Deres ref.: 1002250324 . Vår ref.: 0709-1-2019

Dato: 06.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	920667058
Andelseier:	Nguyen, Juey
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2019
Adresse:	Ingeniørveien 20, 0196 OSLO
Andelsnummer:	106
Gnr.	236
Bnr.	234

Borettsinnskudd: Kr. 1 340 000,00,-

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7118269.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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 fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil
eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe
restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmånedene.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OROS om garantert betaling av felleskostnader. OROS garanterer
for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling
av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.
Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating,
samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for
eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere
spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt
etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Document reference: 1002250324

Energivregning: Ja - Techem Norgen AS Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av
energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer en konto på vegne av Techem sammen med ordinær
innkreving av felleskostnader. Techem avgrenser faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og
evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn
avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For
spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00
14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. - Borettslagets
parkeringsbehov ivaretas både i egen garasjekjeller, og ved at borettslaget disponerer parkeringsplasser i
Kværnerbyen Terrasse sameie og i Kværnerlia borettslag. Det fremgår av vedlegg til vedtekten (Vedlegg 1) hvilke
andeler som er tilknyttet de ulike plassene. - Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges
sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. - Parkeringsplassene kan leies ut internett i borettslaget.
Parkeringsplassene som ligger i Kværnerbyen Terrasse sameie kan i tillegg leies ut til seksjonseiere i Kværnerbyen
Terrasse sameie. Parkeringsplassene som ligger i Kværnerlia borettslag kan i tillegg leies ut til andelseiere i Kværnerlia

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

borettslag. Garasjelie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.-Enkelte andelseiere har kjøpt parkeringsplass som ikke inngår i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på garasjeplassene som er omsettlig til styret på kvaernertoppen@styrerommet.no og oef@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettlig plasser. Tilgang til garasjen: Telefonnummer må registreres av styret for å få tilgang til å ringe for å åpne porten. Løsningen gjelder ut 2023. Styret har fått montert OBOS-nøkkelen på garasje, og vil benytte ha denne løsningen fra 2024. Løsningen ved å ringe opp porten vil bli skrudd av i løpet av 2023, og er dermed ikke lengre supportert fra 2024. Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkelbestilling: Styret. Oppgi nøkkelnummer og antall, og send bestillingen til kvaernertoppen@styrerommet.no. Borettslaget har gått til innkjøp og fått montert OBOS nøkkel på inngangsdører, sykkelbod ved nr 18 og til garasjen. IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgeld per 30.03 og 30.09. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i Viscenario. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til styret som legger disse inn i Viscenario. Skader som er påført fellesareal etter overtakelse er ikke en berettiget reklamasjon. Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i portalen Viscenario slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltnings, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på <https://product.viscenario.com/users/login>. Se Instruksjonsfilm: <https://youtu.be/a4dDFAlrsFg>. Borettslaget eier en ideell andel av Kværnerbyen Utomhusameie. Det er fastsatt en sameiebrøk basert på totalt antall m²; bruksareal BRAs på hver sameiers eiendom. For Kvaernertoppen borettslag utgjør denne brøken 15 405/165 020. Sameirer i Kværnerbyen Utomhusameie representeres ved styrerrepresentant fra 6 borettslag, 4 eierseksjonssameier og 7 næringseiendommer.

Innberettingspliktige inntekter:	297,-
Fradragsberettigede kostnader:	97 528,-
Annен formue:	16 488,-
Gjeld:	1 811 842,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207826014
Restsaldo:	1 796 652,80
Kapitalkostnader:	9 231,68
Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208148125
Restsaldo:	1 136,30
Kapitalkostnader:	37,16

Sum andel fellesgeld (kun lån) kr 1 797 789,10,-, pr. dags dato.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207826014
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	483 637 004,33
Innfriesesdato:	30.11.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208148125
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	308 472,00
Innfriesesdato:	30.06.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 13 287,33,-

Herav:

Akonto oppvarming	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820782601; IN lån 1 - Akonto renter	198,00	
Lån nr: 9820782601; IN lån 1 - Akonto avdrag	7 635,77	
Felleskostnader	1 619,55	
TV/Internett	3 500,00	
	334,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforsporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpart.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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 fallfall. 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 fellesgeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marie Rygh Krefting pr. e-post: marie.rygh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 tidlige ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dettemeldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelse etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om

styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Patrick Eugene Schneider, e-post:
kvaernertoppen@styrerommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebry for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styrets årsberetning 2024

Styret har bestått av:

Styreleder	Patrick Schneider
Nestleder	Anna Maria Lovisa Magnusson
Styremedlem	Asbjørn Bydal
Styremedlem	Milutin Miljus
Styremedlem	Robert Stephen Millner
Varamedlem	Freida-Jamilla Johansen
Varamedlem	Jimmy Sandstad

Styret har avholdt 18 styremøter siden forrige ordinære generalforsamling.

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

Regnskapsmøtet ble gjennomført på Teams 01.04.2025.

Agenda på dette møtet var gjennomgang av regnskap og budsjett + forberedelser til Generalforsamling.

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

Det er solgt og overtatt 29 leiligheter i 2024. Noen av disse er omsatt internt.

Styrets arbeid i perioden

- Heisvedlikehold:** Forhandlet frem en ny avtale med Schindler som doblet antall rutinemessige servicebesøk.
- Brannalarm og ventilasjon:** Skiftet vedlikeholdsavtalene for brannalarmanlegget og ventilasjonssystemet til Bravida. Vi har også inngått avtale med dem for inspeksjoner av nødlys og det elektriske anlegget.
- Utemiljø:** Inngått avtale med Gartnerhagen AS for plenklipp, vedlikehold av torvmuren og kontroll av vegetasjonen på takene.
- VVS-vedlikehold:** Signert en oppdatert avtale med Assemblin for vedlikehold av VVS-anlegg.
- Port i øvre gårdsrom:** Montert en ny port ved innkjøringen til øvre gårdsrom.
- Likviditetslån:** I 2024 nedbetalte vi 1 250 000,- av det gjenværende lånebeløpet på 1 750 000,-. Ved utgangen av 2024 gjensto 500 000,- å tilbakebetale.
- Reklamasjoner:** Fulgt opp reklamasjonssaker med Vedal og OBOS, samt hatt flere møter med Vedal. Flere saker er fortsatt åpne, og vi fortsetter oppfølgingen.
- Beboerkontakt:** Besvart over 1000 henvendelser via e-post, Vibbo og personlig oppmøte.

Oppfølging av vedtak fra generalforsamlingen 2024

- **TV og internett:** Inngått ny avtale med Telia for TV og internett, som inkluderte nye rutere til alle leiligheter og en reduksjon i de grunnleggende månedlige kostnadene med 40 %.
- **Elbillading:** Overgang til forbruksbasert fakturering for elbillading. I forbindelse med dette har vi også etablert WiFi i begge garasjene for å sikre enklere oppstart av ladeøkter.
- **Elektroniske låser:** Byttet til elektroniske låser på alle fellesdører etter en ekstraordinær generalforsamling.
- **Drenering i nedre gårdsrom:** Vurdert muligheten for å installere varmekabler i slukene, men konkludert med at en justering av låsen på en av portene ga bedre tilgang for brøytemannskap, noe som har forbedret tilgjengeligheten betydelig.

Saker fra generalforsamlingen 2024 som fortsatt er under arbeid

- **Fjernovervåking av ventilasjonssystemene:** Arbeidet med dette pågår, men den største utfordringen er manglende nettverksdekning i ventilasjonsrommene, noe vi fortsatt jobber med å løse.

Styret

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

Borettslagets Facebookgruppe skal ikke benyttes til å kontakte styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Gartner

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

Parkering

Borettslagets sine garasjeplasser eies av andelseierne.

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

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

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

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

Nøkler/skilt

Nøkler og nøkkelskikker kan bestilles hos styret via Vibbo, det er også installert OBOS-nøkkel for digital åpning av fellesdører. Det er mulig å bestille OBOS nøkkel til egen inngangsdør. Dette kan gjøres via Oslo Låsservice.

Navn til ringeklokke og postkasseskilt bestilles hos styret via Vibbo.

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

Bomiljøvakt

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

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

Bomiljøvekteren kan tilkalles ved for eksempel støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved en følelse av utsynghet. Det koster ingenting ekstra å tilkalle vekteren! Securitas har mange ulike telefonnumre - for at våre operatører enkelt skal finne fram til deres kundeforhold er det viktig at du ringer til tlf. 22 97 10 70. Dette er et eget, dedikert telefonnummer for våre bomiljøkunder. Husk alltid å oppgi hvilket borettslag du ringer ifra + korrekt adresse for hendelsen.

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

Forsikring

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

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

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

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi. Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Kværnerbyen Utenomhussameie

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

Kværnerbyen velforening

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

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

Av arrangementer som planlegges for årlig gjennomføring, og som også tidligere med stor suksess har vært gjennomført er følgende:

- Kværnerbylekene i mars
- Julegrantenning i desember
- St. Hans-feiring i juni
- Fellesarrangement etter dugnad for hele Kværnerbyen i april/mai.

Videre ønsker Kværnerbyen Velforening også å sette i gang arrangementer både i forhold til ungdom og ikke minst eldre.

Foreningen vil også engasjere seg i lokalpolitiske spørsmål slik som jernbane, skolevei, omlegging av bussruter med mере.

Velforeningen vil samarbeide med andre velforeninger i nærområdet.

Du finner velforeningen på Facebook: <https://www.facebook.com/groups/1006927376935480>

Vedteker

for Kværnetoppen borettslag org nr. 920 667 058

vedtatt på i stiftelsesmøte den 28.02.2018. Endret på generalforsamling 03.05.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningstilhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningstører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen bor eller skal bo i boligen kan elle eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienntelen fra overtakelsen av faste andel. Står flere andelseriere med lik ansienntelen i borettslaget, går den med lengst ansienntelen i OBOS foran.

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

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

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

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

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevret et eksemplar av borettslagsgets vedtekter.

Vedteker Kværnetoppen borettslag

1

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

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

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

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

(3-4 Rettsovergang til nærtstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til éktefelle, til andelsleirens eller éktefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsavaring til søsknen eller noen annen som de to sisté årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i krátf av å være arbeidstaker hos andelser eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsimse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelene i husstandsfellesskapstolvens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir énerett 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) Andelseriene kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseriene skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilberørig unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseriere.

(4) Andelseriene i første etasje som disponerer et avgrenset utomhusareal til tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseriene kan ikke etablere gjelder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Beplanning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å fordeles over andelserienes utomhusarealer for å kunne utøvre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Enkelte andelseriere disponerer egen takterrassse. Andelseriene plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelserier

(1) En andelserier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvært 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 vedtekene.

(4) Nekter styret å godkjenne erverven som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at sohnaden 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 rettskrativ avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forige andelserieren er solidarisk ansvarlig ned én eller flere nye erververe for betaling av fellesomsader frem til ny andelserier er godkient, eller til det er rettskrativ avgjort at en ny andelserier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skilte eier, har andelseriene i borettslaget og dersom de øvrige andelseriene i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelserier har forkjøpsrett etter ansienntelen i borettslaget. Har andelserieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienntelen fra overtaakselen av faste andel. Står flere andelseriere med lik ansienntelen i borettslaget, går den med lengst ansienntelen i OBOS foran.

(2) Andelserier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nærværende bolig til en ny andelserier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelserier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, uløser forkjøpsrettet seg om andelen overfører til noe som faller inn under persongruppene omtalt i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsimse, eller ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i mindst 2 år, eller de har hatt eller ventet barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelserier har skifte eller, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forholdsvarsel om at

Vedteker Kværnetoppen borettslag

2

takterrassse for nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring utenfor takterrassen. Med hensyn til bruken av takterrassene, gjelder punkt 4- (4) tilsvarende.

(6) På talet av hus A, B og C er det opparbeidet takterrasser. Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse. Brukene plikter å bruke terrassene på en akt som og hensynfull måte som ikke er til urimelig eller uordentlig skade eller ulykke for andre brukere eller beboere i borettslaget.

(7) Andelserier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienn, paraplybannister og liknende på bolgens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad tilstrekkelig skade skal tilfalle.

(8) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas både i egne garasjerikjeller med 100 parkeringsplasser og ved at borettslaget disponerer 34 parkeringsplasser i Kværnetbyen Terrasse sameie og 14 parkeringsplasser i Kværnerlia borettslag. Det fremgår av egen liste hvilke andelser som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger vedtektsendringer i punkt 12-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningstører. Brukstil til ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dals finansiert med borettslagsfellesskapet, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelserienes side. Parkeringsplassene kan leies ut irent i borettslaget. Parkeringsplassene som ligger i Kværnetbyen Terrasse sameie kan tillegg leies ut til selskapsseier i KværnerliaTerrasse sameie. Parkeringsplassen som ligger i Kværnerlia borettslag kan i tillegg leies ut til andelseriere i Kværnerlia borettslag.

Enkelte andelseriere har kjøpt parkeringsplass som ikke inngår i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kipper av plassen. Brukstil til disse plassene kan derfor omsettes intern i borettslaget.

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

Stret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er reglene at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassem til den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseriere som er berettiget til en HC-plass meidra fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter ventetid.

(10) Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Stromforbrukskostnad knyttet til ladning blir belastet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret. Andelserier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningstører når strømutførtet tas i bruk.

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

Vedteker Kværnetoppen borettslag

3

kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til boplace for andelene.

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

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelserien selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 først ledde har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelserier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelserien er en juridisk person, militærneste, sykdom eller andre tungtveiente grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseriens ektefelle eller skikting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseriene eller ektefellene,
- det gjelder brukssrett til noen som har krav på det etter ekseskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) For en andelseriers mislyhold til skade på borettslags eiendom eller på annen andelseriers bolig eller fastmottatt inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbø og losøre skal utbedres av skadelidte andelserier. Borettslaget etter ikke for eventuelle skader på skadelidets innbø og/eller losøre.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelserienes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelserier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) En andelserier kan med styrets godkjenning gjennomfore tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemmning hos en bruker på boligen.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) For en andelseriers mislyhold til skade på borettslags eiendom eller på annen andelseriers bolig eller fastmottatt inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbø og losøre skal utbedres av skadelidte andelserier. Borettslaget etter ikke for eventuelle skader på skadelidets innbø og/eller losøre.

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

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

6. Felleskostnader og pantselskjerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelserier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkelfastsett ved stiftelsen av borettslaget. Nokkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevarm), skal fordeles etter målt forbruk. Andelserier betaler et akontobetalt og dette avgrenses etter pr. p-plass som disponeres.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som leks, garasjepart, romhold av garasjeanlegg, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagsleder kan kreve erstatning for tap som følge av overlast av borettslaget som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseriene den til overlast av bruk betales av den andelserier som har sakt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene løfinner til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre enhver til gjeldende forsinkelsestidsfrist etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantselskjerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagstørholder har borettslaget en lovbestemt pantereitt, andelen foran alle andre hettefaser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grumbeløp på idspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

innvendig, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntaksikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannkoseit, varmvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Værom må brukes og vedlikeholdes slik at lekksjær unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntaksikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannkoseit, varmvannsbereder og hovedledning. Andelserier skal også rente eventuelle sluk på veranda, balkong og hirlingsspiser, skillevegger, lisverk, skap, benker og innvendige dører med karmér.

(3) Andelseriene har også ansvaret for oppstakking ogrensing av innvendige avlopsledninger både til og fra egen vannlås/suk og fram til borettslagsets telles-/hovedledning. Andelserier skal også rente eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

(5) Andelseriene skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseriene straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Feiles rør, ledninger, kanaler og andre telles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å fore nye stlike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempa for andelseriene.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, biekkelag, bærende vegkonstruksjoner, sluk og tror eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseriene skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder etterstyring, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til umodig ulempa for andelseriene

Vedtekter Kværnetoppen borettslag

5. Vedtekter Kværnetoppen borettslag

6

7. Mislyhold, salgspllegg og fravirkelse

7-1 Mislyhold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelserier til tross for advarsel vesentlig mislyholder sine plikter, kan borettslaget pålegg vedkommende å seige andelserier, jf. borettslagslovens § 5-22 først ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislyhold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelserier melder seg ut av boligbyggetaket.

7-3 Fravirkelse

Medfører andelserienes eller brukerens oppførsel fare for ødelegging eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelserienes eller brukerens oppførsel til allvorlig plage eller sjanse for eiendommene øvrige andelseriere eller brukere, kan styret kreve fravirkelse fra boligen etter tvangsmulig delseslovens kapittel 13. Fravirkelse kan idligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og andre medlemmer kan gjenveges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvær med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

(2) Styreleder skal sorge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremøte er lagt til andre organer.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtakstørst når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan trøffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Stør stemme litt, gjør møtelederen stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebefatter en endring, må likevel utgiore minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall følge vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebrygelsen eller tomtten som etter forholdene i boretslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 2. å øke talltet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. boretslagslovens § 3-2 andre ledd.
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritert foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for boretslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap boretslaget utd og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i boretslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseiene 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 høyest tju dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfellene skal det gis skriftlig melding til boretslaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjennning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuell valg av revisor

- Fastsettelse av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Vedtekter Kværnetoppen boretslag

9

10

Vedtekter Kværnetoppen boretslag

10

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

9-6 Møteledelelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med minnde generalforsamlingen velger en annen møteleider. Møteleideren skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av boretslagsloven eller vedtakene 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 stemmelighet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

10-1 Utomhuselendommen

Boretslaget har int. seerskilt avtale brucksrett til utomhusarealer, inklusive veirealer i prosjekter Kværnerbyen. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuselendommen. Boretslaget vil være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for brukstreiten. Boretslaget har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsformuet for Utomhuselendommen.

10-2 Eierandel i utomhuselendommen

Eier av Utomhuselendommen har rett til, med 6 måneders skriftlig varsel, å kreve at prosjekter Kværnerbyen vedlagsrett overtar en ideell eiendom i utomhuselendommen basert på en bryg med utgangspunkt i antall m² bebygd areal i Kværnerbyen på overtalesessidspunktet. Eier av det totale antall m² bebygd areal i Kværnerbyen på overtalesessidspunktet. Eier av Utomhuselendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eiendommen som følge av endringer i prosjekter og fastsette vedtak for delingsrettslige samleier. Spørsmål om overtalesidspunktet for delingsrettslige samleier.

Spørsmål om overtalesidspunktet for delingsrettslige samleier.

10-3 Brucksrett til kjørbar aksomstvel

Gnr. 236 bnr. 228 (Kværnetoppen boretslag), bnr. 229 (Kværnerbakken boretslag), bnr. 234 (Kværnetoppen boretslag), og bnr. 236 (Kværnetoppen Terrasse sameie) har brucksrett til kjørbar aksomstvel til egen eiendom via Ingentofteveien over gnr. 236, bnr. 228, 234 og 236. Tilgangen er begrenset til utrykning, samt nyttefartspunkt hvor det ikke er praktisk mulig å benytte de respektive boligselskapenes garasjeanlegg til transporten. Henvendelse om behov for kjøring gjennom Ingentofteveien rettes til

Vedtekter Kværnetoppen boretslag

11

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

10-4 Endring
Bestemmelsene i vedtakene kap. 10 vedførende Utomhusarealene i Kværnerbyen kan kun endres med samtykke fra OBOS Kværnerbyen AS eller den seskapskapet utpeker.

11. Inabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingene eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærtstående har en framtredende personlig eller økonomisk særiinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fulmekting eller som fulmekting delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærtstående eller om ansvar for seg selv eller nærtstående i forhold til boretslaget. Det samme gjelder avstemming om salgsplægg eller krav om fravælge etter boretslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et boretslag har plikt til å bevare taushet overfor utviklende om det de i forbundelse med virksomheten i boretslaget får vite om noks personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilser taushet.

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til boretslagslovene

(1) Endringer i boretslagsagens vedtekter kan bare besluttas av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtakene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. boretslagslovens § 7-12:
- vilkår for å få være andelseiher i boretslaget
- bestemmelser om forkopsprett til andel i boretslaget
- denne bestemmelser om godkjenninng av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til boretslagslovene

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

12

Vedtekter Kværnetoppen boretslag

VEDLEGG 1 KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTNDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
 à jour pr. 11.05.2022

Leil.nr.	Andelsnr.	Bruksrett til garasje	Merknad	Bruksrett til bod		Bruksrett til bod	Merknad
				I leiligheten	I leiligheten		
101	6	2 EL		U01-11			
102	7	3		U01-12			
103	8			U01-13		1029	163
104	9			U01-14		2001	17
105	10			U01-15		2002	18
106	46	EL		U01-31		2003	19
107	47	66		U02-10		2004	20
108	48	46 EL		U02-10		2005	21
109	49			U02-30		2006	22
110	121			H03-18		2007	50
111	122			H03-16		2008	51
112	123			H03-11		2009	52
201	1			I leiligheten		2010	53
202	2	1 EL		U02-11		2011	54
203	3	9 EL		U02-21		2012	55
204	4			U02-12		2013	56
205	5			U02-14		2014	101
206	57	84 EL		U02-25		2015	102
207	58	69		U02-24		2016	103
208	59	86 EL		U02-43		2017	104
1001	11	20 HC, EL		K01-10		2018	105
1002	12	27 EL		K01-18		2019	106
1003	13	21		K01-12		2020	107
1004	14			U02-17		2021	108
1005	15			U02-18		2022	109
1006	16	28 EL		K01-21		2023	110
1007	39	53		U02-23		2024	111
1008	40	56 EL		U02-26		2025	164
1009	41	90 EL		U02-27		2026	165
1010	42	13 og 249 omsetteig	K01-64			2027	166
1011	43			U02-32		2028	167
1012	44	65		K01-53		2029	168
1013	45	68		K01-52		2030	169
1014	91			H03-13		2031	170
1015	92			U01-25		3001	23
1016	93			U01-26		3002	24
1017	94			U01-27		3003	25
1018	95			U01-28		3004	26
1019	96			K01-32		3005	60

Vedtekter Kværnertoppen borettslag

13

Vedtekter Kværnertoppen borettslag

14

3006	61	45 EL	U01-19	4022	181	257 Kværnerlia	k01-64
3007	62	36 EL	K01-62	4023	182	251 Kværnerlia	k01-27
3008	63		U02-34	4024	183	103 Kværnerbyen Terrasse	k01-26
3009	64	59 EL	K01-49	4025	184	81 EL Kværnerbyen Terrasse	k01-36
3010	65	42 EL	K01-48	5001	31	10 Kværnerlia	U01-8
3011	66	62 EL	K01-47	5002	32	25	k01-16
3012	112		U01-33	5003	33	6 EL Kværnerlia	k01-19
3013	113		U01-34	5004	34	15	k01-68
3014	114		U01-37	5005	74	32 EL Kværnerlia	k01-25
3015	115		U01-35	5006	75	60 EL Kværnerlia	k01-28
3016	116	72 EL	H03-9	5007	76	38	k01-30
3017	117		H03-10	5008	77	U02-41	k01-29
3018	118		H01-14	5009	78	61 EL Kværnerlia	k01-43
3019	119		K01-111	5010	79	54	k01-38
3020	120	99 EL	K01-112	5011	80	63 EL Kværnerlia	k01-39
3021	124	96 EL	K01-92	5012	134	78 HC Kværnerlia	k01-14
3022	125	90 EL	Kværnerbyen Terrasse	K01-91	5013	135	H01-17
3023	126	86 EL	Kværnerbyen Terrasse	K01-90	5014	136	K01-109
3024	171		K01-24	5015	137	5015	k01-108
3025	172		K01-46	5016	138	64 HC, EL Kværnerlia	k01-86
3026	173		K01-47	5017	139	80 EL Kværnerlia	k01-85
3027	174		K01-48	5018	140	85 EL Kværnerbyen Terrasse	k01-84
3028	175	262 EL, Kværnerlia	K01-41	5019	185	185 Kværnerlia	k01-34
3029	176	305 Kværnerlia	K01-39	5020	186	259 Kværnerlia	k01-65
3030	177	256 Kværnerlia	K01-38	5021	187	187 Kværnerlia	k01-66
4001	27	7	U02-9	5022	188	91 EL Kværnerbyen Terrasse	k01-51
4002	28	31 EL	K01-24	5023	189	105 Kværnerbyen Terrasse	k01-35
4003	29	29 EL	K01-22	5024	190	84 EL Kværnerbyen Terrasse	k01-33
4004	30	14 EL	K01-63	5025	191	259 Kværnerlia	k01-32
4005	67	33 EL	K01-26	6001	35	8 Kværnerlia	U01-9
4006	68		U01-20	6002	36	5 og 26 som settelig	k01-17
4007	69	37	K01-61	6003	37	24 EL Kværnerbyen Terrasse	k01-15
4008	70		U02-35	6004	38	18 Kværnerbyen Terrasse	k01-29
4009	71	51	K01-45	6005	81	34 og 35 34 EL, 35 som settelig	K01-30
4010	72	50 EL	K01-46	6006	82	48 EL Kværnerbyen Terrasse	U01-22
4011	73	49 EL	K01-44	6007	83	39 Kværnerbyen Terrasse	k01-70
4012	99	97 HC, EL	K01-115	6012	141	80 EL Kværnerbyen Terrasse	U02-42
4013	128		H01-15	6013	142	142 Kværnerbyen Terrasse	k01-40
4014	129		K01-13	6014	143	143 Kværnerbyen Terrasse	k01-41
4015	130		K01-110	6015	144	74 EL Kværnerbyen Terrasse	k01-37
4016	131	81	K01-89	6016	145	87 og 80 87 EL, som settelig	K01-18
4017	132	100 Kværnerbyen Terrasse	K01-88	6017	146	87 EL Kværnerbyen Terrasse	K01-107
4018	133	85 EL	K01-87				K01-72
4019	178		K01-25				K01-95
4020	179		K01-49				4019
4021	180		K01-50				

Vedtekter Kværnertoppen borettslag

15

Vedtekter Kværnertoppen borettslag

Vedtekter Kvænertoppen borettslag			
6018	147	93	El, Kvænertoppen Terrasse
6019	192		K01-80
6020	193		K01-40
6021	194		K01-52
6022	195	94	Kvænertoppen Terrasse
6023	196	95	El, Kvænertoppen Terrasse
6024	197	88	El, Kvænertoppen Terrasse
6025	198	80	El, Kvænertoppen Terrasse
7001	88	57	HC
7002	89	55	EL
7003	90	43	EL
7004	148	76	EL
7005	149	77	
7006	150	89	EL
7007	151	67	EL
7008	199		
7009	200		
7010	201		
7011	202	108	Kvænertoppen Terrasse
7012	203	89	El, Kvænertoppen Terrasse
7013	204	109	Kvænertoppen Terrasse
7014	205	82	EL
8001	152	104	Kvænertoppen Terrasse
8002	153	92	EL
8003	154	93	
8004	155	94	EL
8005	206		
8006	207		
8007	208		
8008	209	110	Kvænertoppen Terrasse
8009	210	111	Kvænertoppen Terrasse
8010	211	112	Kvænertoppen Terrasse
8011	212	83	El, Kvænertoppen Terrasse
9001	156	95	EL
9002	157	88	EL
			K01-100

HUSORDENSREGLER FOR KVÆNERTOPPEN BORETTSLAG

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

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

§ 1 Husordensreglene

Andelsier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholder av alle i husstanden og andre som gis addang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislykke av andelsierne forpliktelsen overfor borettslaget. Andelsiers forplikteler følger av borettslagsloven og borettslagsets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulykke eller sjanse for andre.

§ 2 Ro
Andelsier plikter å sørge for ro i orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynslinhet slik at andre beboeres nattesovn ikke forstyrres.

§ 3 Bruk av balkongene

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved hanning, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjanse for naboen. På sondager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboen varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 4 Parkering

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

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

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagsets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kient med politivedtekten angående dyrehold og straffebestemmelserne som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i band innenfor borettslagets områdelse.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hær skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dorer og karmer, skade på blomster, planter, grontanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlig berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboen gjennom lukt, bråk etc. eller på annan måte er til ulykke, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

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

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

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

Andelsierne plikter å bruke terrassene på en ysterst hensynfull måte som ikke er til unødvendig skade eller ulykke for andre brukere eller beboere i borettslaget.

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

Takterrassen i nr 20 skal ikke benyttes for sammenkomster.

Søknad om dyrehold

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

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

§ 9 Solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Oppussing/endring i andel

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

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

§ 11 Endring av husordensreglene

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

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

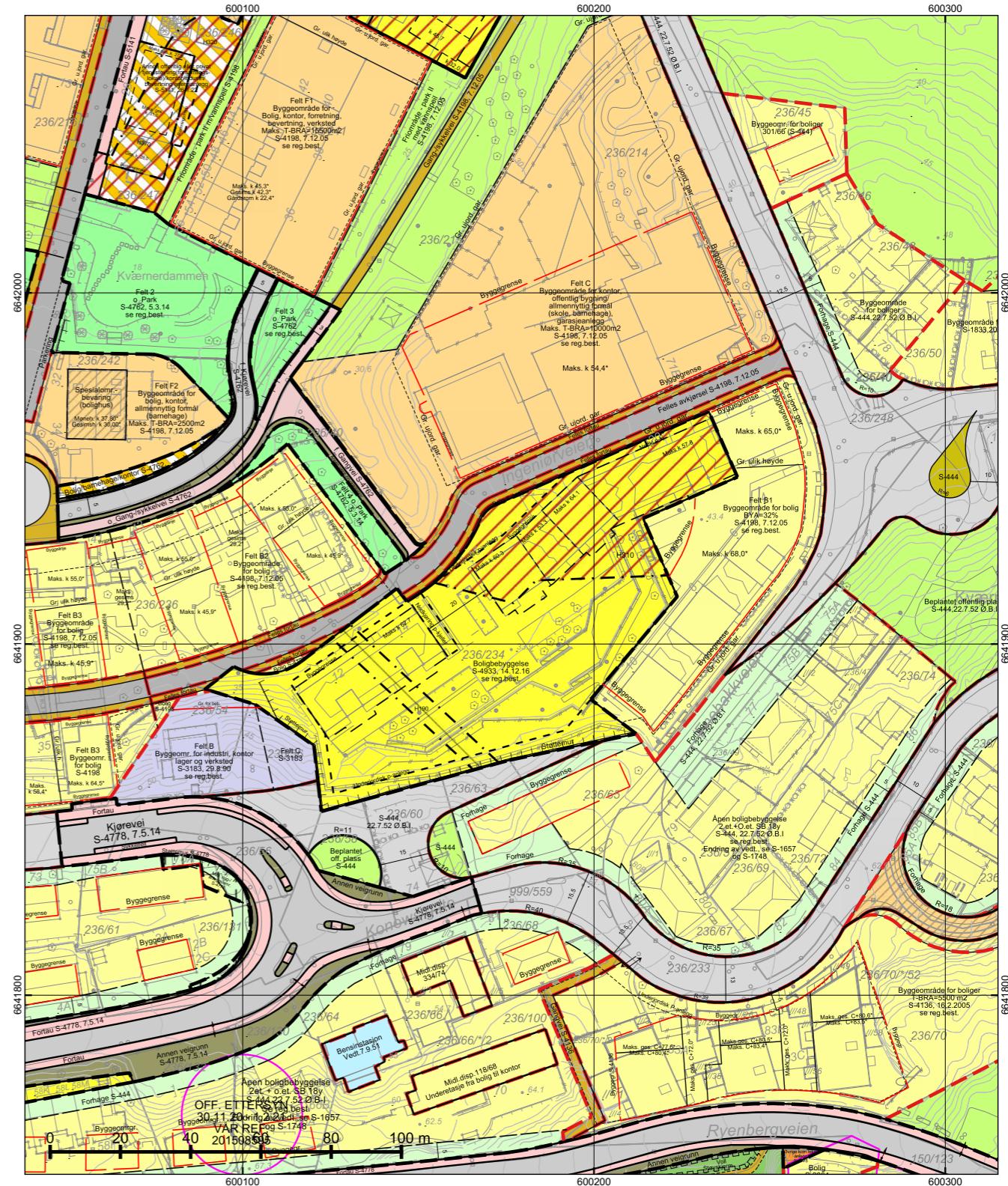
Erklæring

- Jeg er kjent med politivdetektenes angående dyrehold og strafbestemmelserne som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
- Jeg påtar meg å holde dyret borte fra leikeplasser og sandkasser.
- Jeg erklærer meg ansvarlig og ertatingspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmér, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- Jeg er innforstått med at dyrehodet vil kunne bli til ulømpe eller sianse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlig berettigede klager over at dyrehodet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulømpe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelserne som generalforsamlingen/ styret vedtar.
- Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betraktes som mislighold.

-, den / Andelseliers underskrift:
....., den / Medeiers underskrift:
- Styrets tillatelse/avslag
- Styret gir tillatelse til å holde på de underkrevne vilkår.
 - Styret avslår søknaden på grunn av
....., den / Styrets ledet:

3

4



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydena slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilt reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Dato: 06.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	<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: 148176/ 86520258 Adresse: Ingenørveien 20 Gnr/Bnr: 236/234	Deres ref.: Kommentar:	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjøsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdspllass
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 147 - Kontor/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense

- RpBestemmelseOmråde

- RpBestemmelseGrense

- RpAngittHensynSone

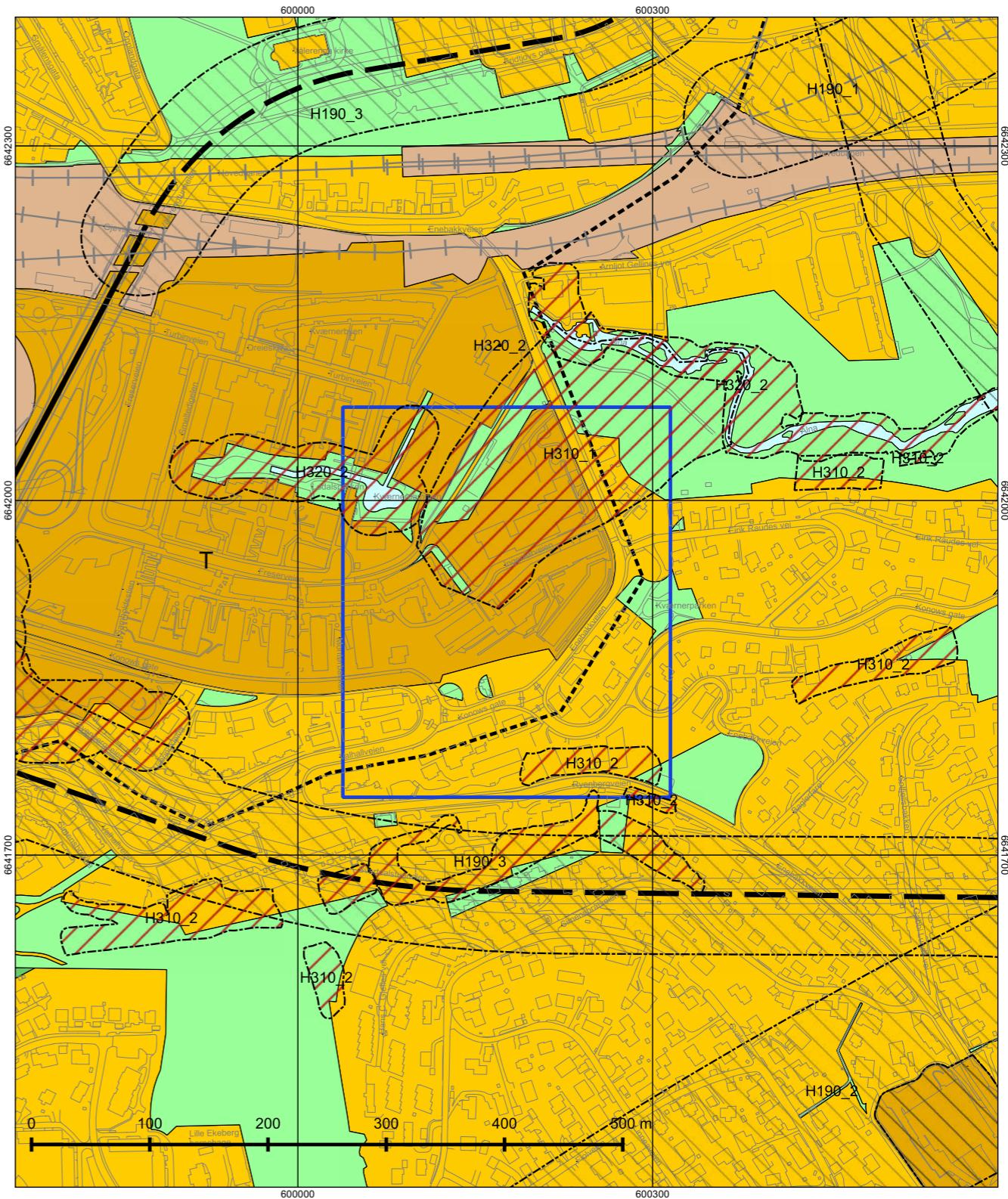
- RpAngittHensynGrense

- RpSikringSone

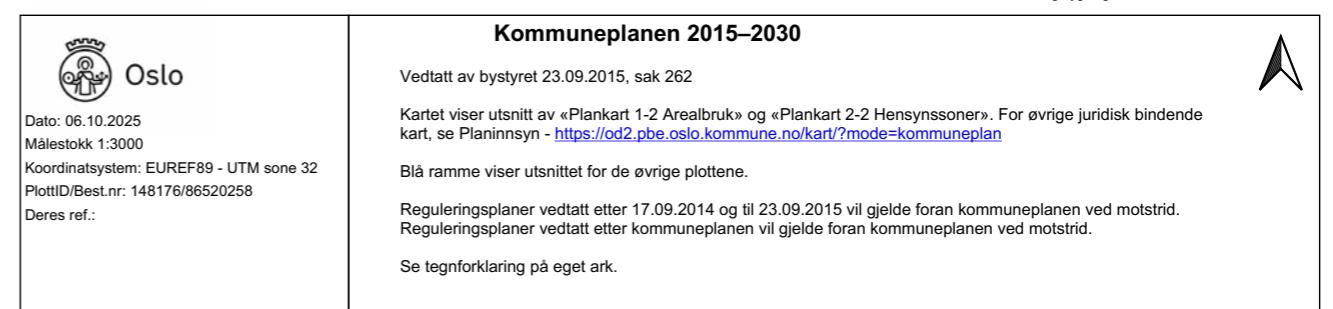
- RpSikringGrense

- RpFareSone

- RpFareGrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Nabolagsprofil

Tegnforklaring - kommuneplan



	Beboggelse og anlegg, eksisterende
	Beboggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Sprett boligbebyggelse, eksisterende
	Sprett boligbebyggelse, fremtidig
	Sprett fritidsbebyggelse, eksisterende
	Sprett fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	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

Ingeniørveien 20 - Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

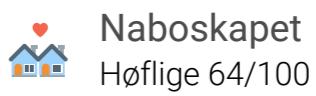


Offentlig transport

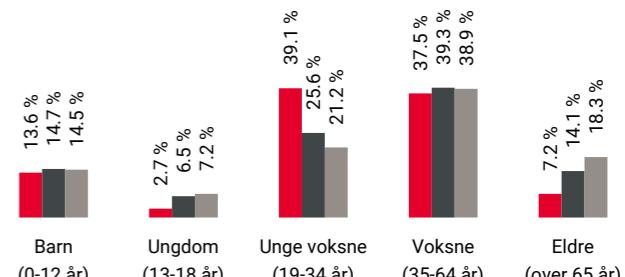
bus	Kværner	5 min	步行	
	Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 74	0.3 km		
bus	Oslo Hospital	20 min	步行	
	Linje 13, 19	1.7 km		
t	Ryen	20 min	步行	
	Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.5 km		
bus	Oslo S	7 min	驾车	
	Totalt 24 ulike linjer	3.6 km		
fly	Oslo Gardermoen	35 min	驾车	

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	14 min	步行		
499 elever, 26 klasser	1.2 km			
Ryenberget skole (1-10 kl.)	17 min	步行		
181 elever, 15 klasser	1.2 km			
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	19 min	步行		
303 elever, 21 klasser	1.7 km			
Ekeberg skole (1-7 kl.)	23 min	步行		
852 elever, 36 klasser	1.7 km			
Jordal skole (8-10 kl.)	15 min	步行		
616 elever, 46 klasser	1.3 km			
Etterstad videregående skole	17 min	步行		
588 elever, 41 klasser	1.4 km			
Kongshavn videregående skole	7 min	驾车		
550 elever	2.5 km			



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

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år)	4 min	步行		
77 barn	0.3 km			
Kværnerdalens barnehage (0-5 år)	4 min	步行		
305 barn	0.3 km			
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år)	8 min	步行		
70 barn	0.6 km			

Dagligvare

Nærbutikken Konowsgate	4 min	步行		
PostNord, søndagsåpent	0.2 km			
Coop Extra Kværnerbyen	7 min	步行		
Post i butikk	0.6 km			

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 1. Buss
- 2. Egen bil

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

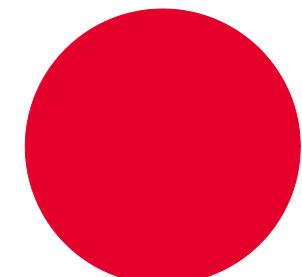
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

- | | |
|---------------------------|--------|
| Vålerenga skole | 13 min |
| Aktivitetshall, ballspill | 1 km |
| Svartdalen balløkke | 17 min |
| Ballspill | 1.2 km |
| FitnessRoom Kværnerbyen | 7 min |
| Mudo Gym Etterstad | 13 min |

Boligmasse



«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

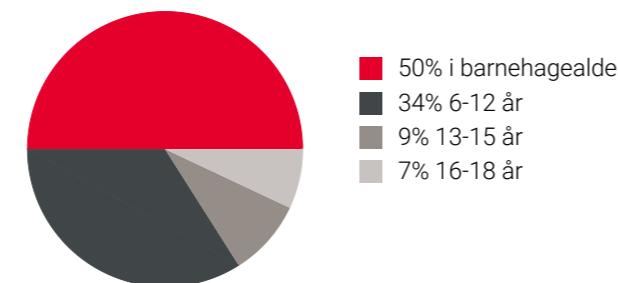


Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- | | |
|-------------------------|--------|
| Manglerud Senter | 24 min |
| Ditt apotek Kværnerbyen | 7 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

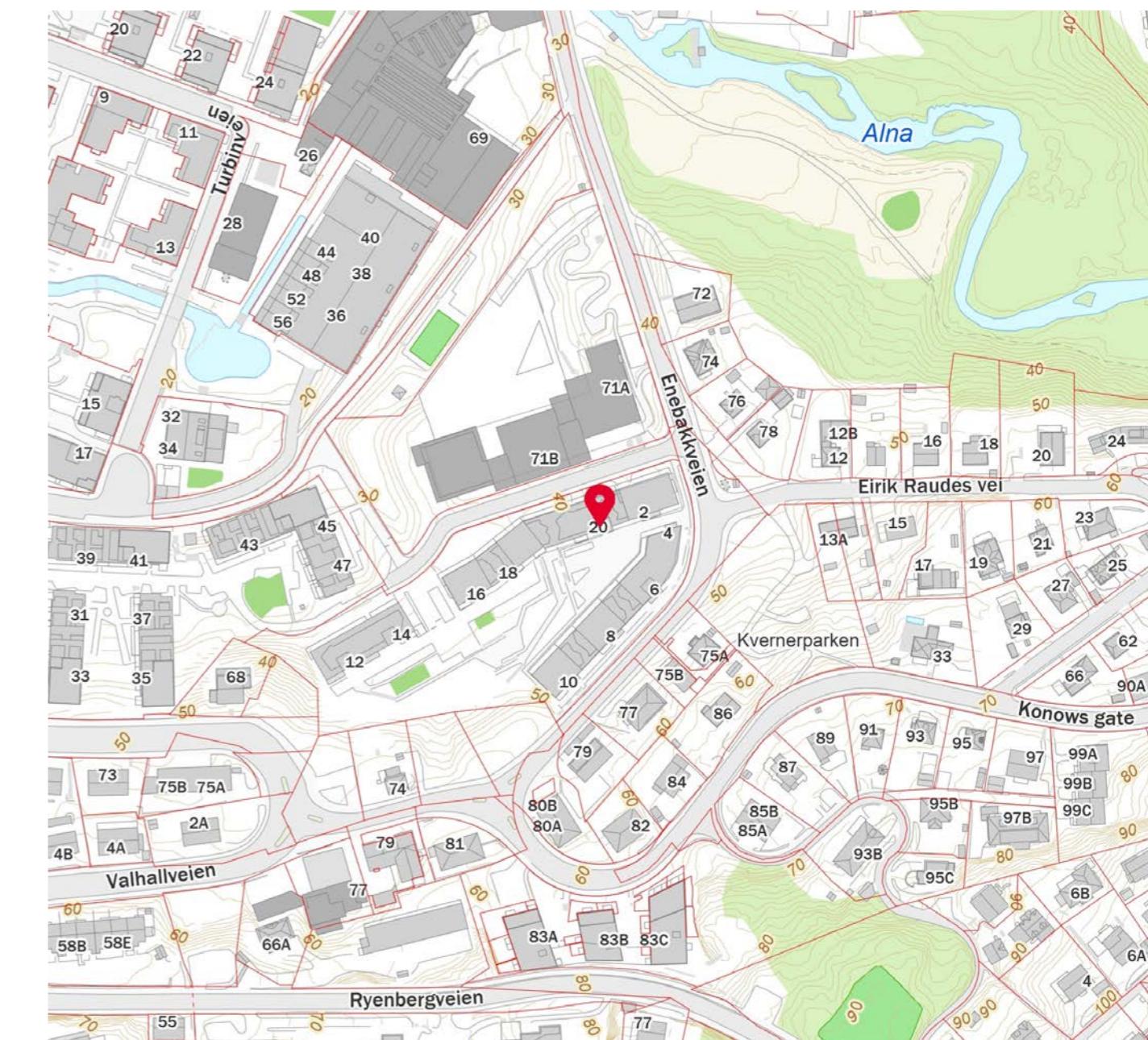
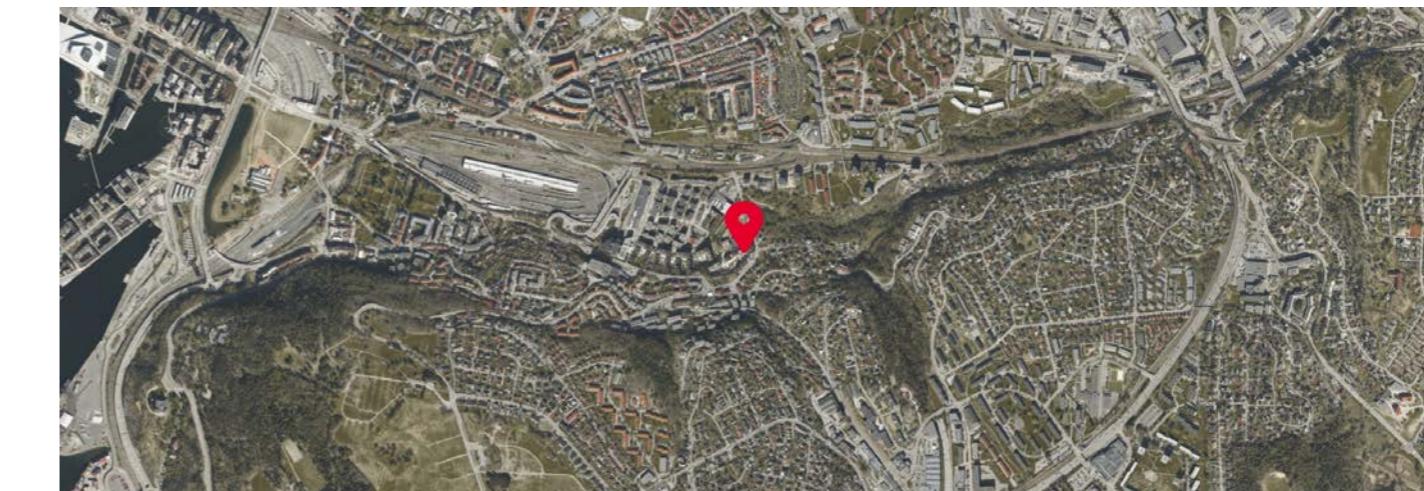


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Advokatforeningen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eidegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfy og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligelgere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, twist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 førstevirkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

For eiendommen:

Adresse: Ingeniørveien 20
0196 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Blanca Gravador**Oppdragsnummer:****Telefon:** 991 00 168
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre