

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 4 499 796,-
Felleskostn.: Kr 4 232,-
Selger: Kornelia Kvernmo Norum

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 36/44 kvm
Tomtstr.: 10351.3 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 236, bnr. 234
Andelsnr.: 118
Oppdragsnr.: 1002260182

Ditt nye hjem?

Drømmen om en skjermet og rolig, men sentral bolig med umiddelbar nærhet til Oslos urbane liv kan nå bli oppfylt.

Kombinasjonen av den rause takhøyden og store vindusflater bidrar til en herlig romfølelse. Den åpne planløsningen sørger for en luftig og sosial atmosfære, hvor det er god plass til å invitere gjester. På sommerhalvåret vil du sette stor pris på den flotte og solrike balkongen. For mer boltreplass, sol og utsikt kan man fritt velge mellom tre fantastiske takterrasser.

Denne leiligheten bør tikke av de fleste bokser!

Kvaliteter:

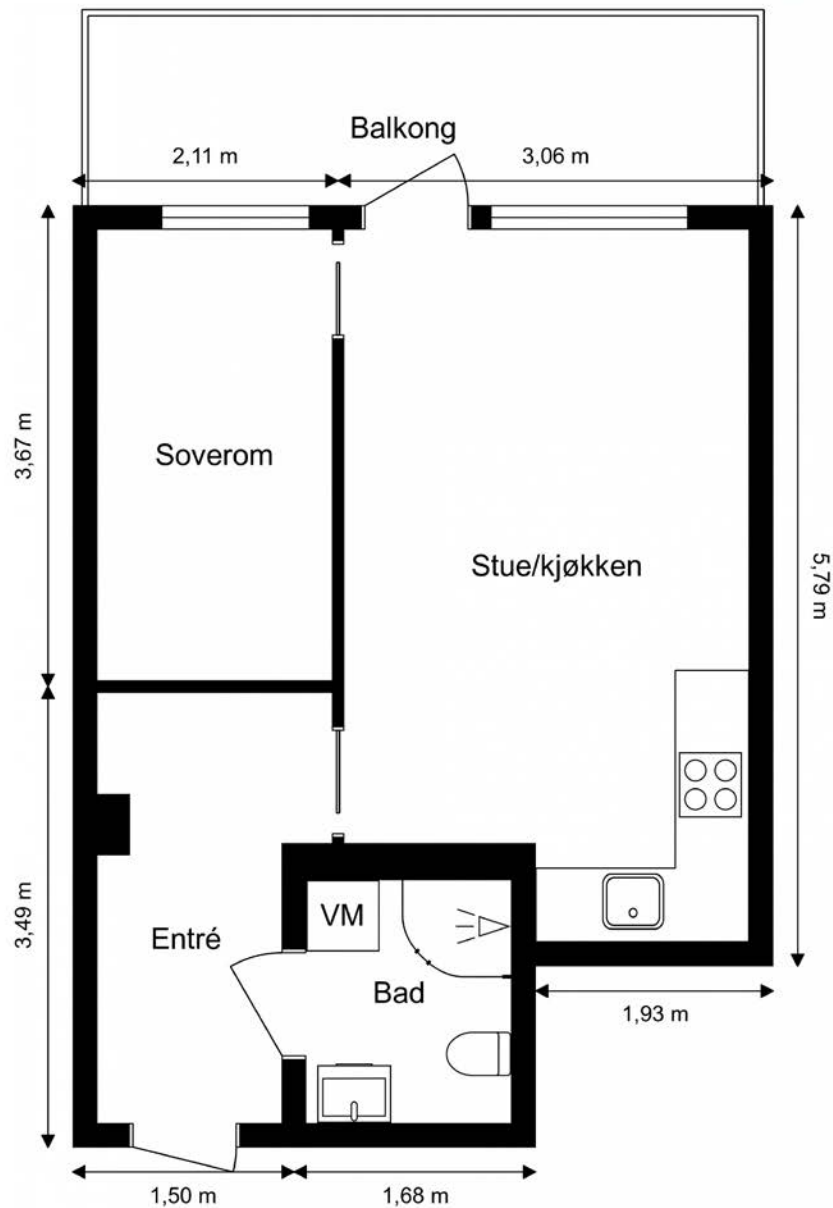
- Varmtvann, A-konto fyring og internett inkl.
- Balkong med ettermiddag- og kveldssol
- God standard fra 2019
- Ingen fellesgjeld
- Kun TG1
- Tre felles takterrasser
- Bod i 1.etg på 8,5 kvm
- Felles sykkelrom
- Godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	29
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	64
Energiattest	69
Nabolagsprofil	125
Budskjema	134

Plantegning



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Bo sentrumsnært, men i
naturskjønne omgivelser i
Kvæernerbyen!

Foto: Tommy Larsen.





Innvendig møtes du av store vindusflater og en generøs takhøyde på 3,45 meter.



Boligen har en gjennomgående moderne standard fra 2019, med kun TG1 - her kan du flytte rett inn og nyte fra første sekund!



Den åpne planløsningen skaper en luftig og sosial atmosfære, med balkongen som en naturlig forlengelse av stuen.



Tenk å ha en balkong på 11 kvm som din egen private oase!



Balkongen ligger skjermet og fint til mot rolige omgivelser.



Den gode størrelsen gir plass til flere møbleringssoner, med rom for både loungegruppe, spisebord og grill.



Her kan ettermiddag- og kveldssolen nytes i godt selskap.



De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lys, mens de lyse overflatene gjør det enkelt å innrede etter eget ønske.



Kjøkkenet ligger praktisk til i andre enden av allrommet, og består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys.



Balkongen er lett tilgjengelig fra kjøkkenet, og legger godt til rette for grilling og uteservering.



Lys og moderne kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass.



Spisegruppen finner sin naturlige plass med god mulighet til å utvide bordet og dekke på til flere gjester.



Det er parkettgulv i samtlige rom, med unntak av badet.



Her sover du godt!



Varmtvann, fyring og internett er blant annet inkludert i de ellers lave felleskostnadene.



På soverommet har du naturlig plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Leiligheten har et lyst og innbydende soverom, med rikelig oppbevaringsplass til garderobeskap.



God oppbevaringsplass på badet er en kvalitet mange setter pris på – her får du både overskap og skuffer.



Delikat baderom med lyse flater og flislagte gulv og vegger.



Det er også opplegg for vaskemaskin.



Garderobeskapene er ypperlig for ekstra oppbevaringsplass.



En romslig entré ønsker deg velkommen hjem!

Borettslaget

Som beboer i Ingeniørveien 18 er du en del av Kværnertoppen Borettslag, bestående av 212 andeler.

For mer boltreplass, sol og utsikt kan man fritt velge mellom tre fantastiske takterrasser i borettslaget.





En kort heistur tar deg til flotte takterrasser i frodige og grønne omgivelser.



Takterrassen er pent opparbeidet med flere sittegrupper og diverse beplantning.



Bakgården er svært trivelig med sykkelstativ, sittebenker, treningsstativer og lekeplass.



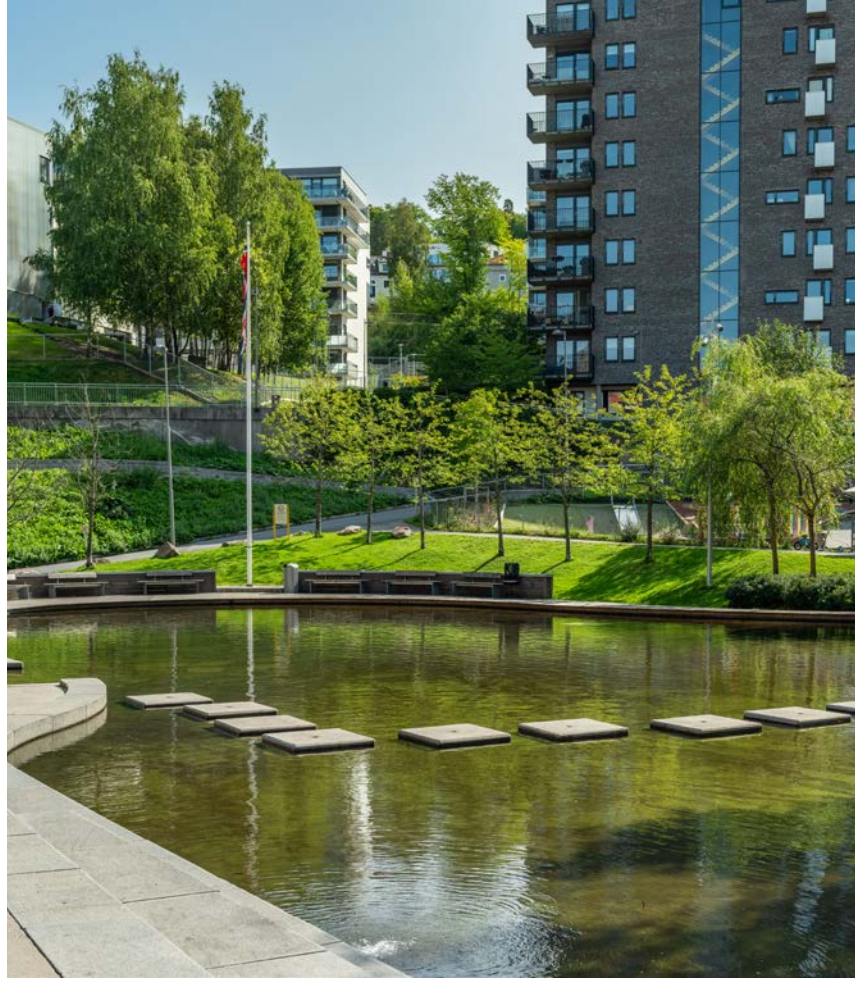
Her bor du skjermet og rolig til i et område som på kort tid har blitt forvandlet til et trendy og pulserende nabolag.

Nærområdet

Vannspeilet brukes mye til bading om sommeren og skøytebane om vinteren.

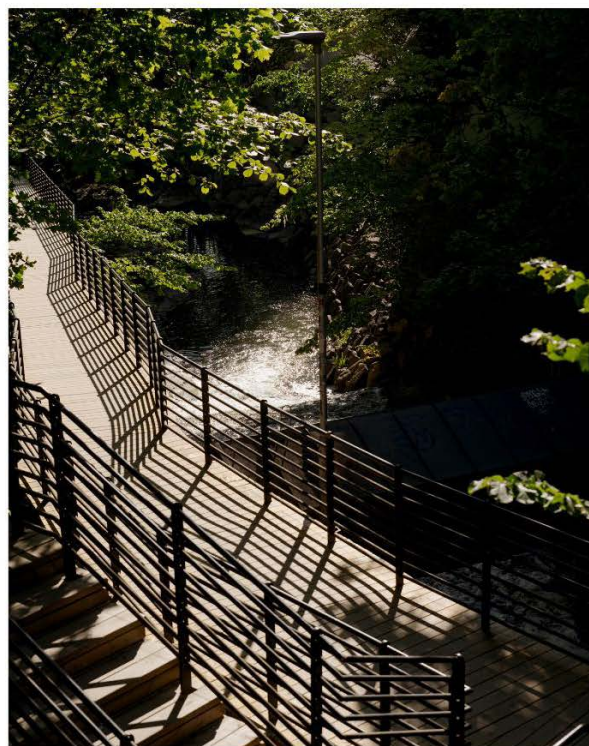
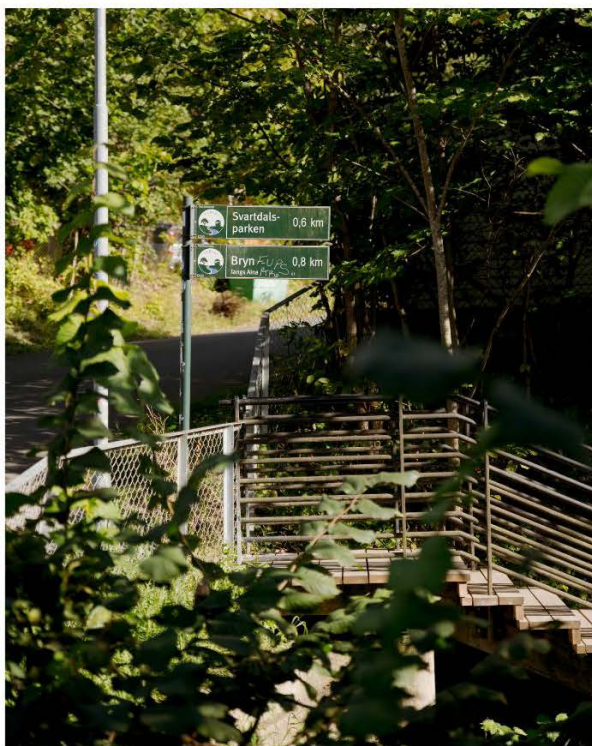
Kraft restaurant er nabolagets storfavoritt!

Det står et praktisk bysykkelstativ i Kværnerbyen, som for eksempel gir mulighet til å raskt trille ned til sandstranda på Sørenga sjøbad på en solrik dag.





Kværnerbyen har bl.a. eget bakeri, kafè, frisør, treningscenter, renseri, apotek og dagligvarebutikk.



Alnaelven og Svartdalsparken er i gangavstand fra leiligheten. Dette er et populært friluftsområde i nabolaget.



Bjørvika og Munch brygge har blitt et eldorado for spisesteder, barer, kultur og badeliv.



Det er kort vei til Ekeberg med flotte turstier, og byens kanskje flotteste utsiktspunkt.

INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte du eiendommen?
2025

Hva var avgjørende for valget ditt?

Nærheten til Bjørvika og Oslo S med gode kollektivforbindelser var viktig for meg. Fin kombinasjon av byliv og natur. Den gode planløsningen i kombinasjon med den romslige balkongen ble til slutt avgjørende for at jeg kjøpte leiligheten.

Hvorfor skal du flytte?

Etter ti år i Oslo skal jeg flytte hjem til Trøndelag.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Jeg har satt pris på den gode planløsning, den luftige takhøyden og balkongen som kan brukes året rundt.

Hvordan er naboene?

Rolige og hyggelige, og generelt lite støy i bygget og i område.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Balkongen har ettermiddag- og kveldssol. På takterrassen er det sol gjennom hele dagen

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Store vindusflater kombinert med lyse fargevalg gjør at leiligheten er lys og luftig gjennom hele året. Om sommeren nytes solen på balkongen mens takterrassen er perfekt for større sosiale sammenkomster. Nærområdet byr på flotte turmuligheter året rundt, Ekebergparken, langs Alnaelva og videre inn i Østmarka.

Hva har vært ditt strømforbruk sommer og vinter?

Fra 110 til 160 KWH.

Hva har du likt best med området?

Det beste med området er hvor stille og rolig det er. I tillegg er det en svært praktisk beliggenhet. Man har gangavstand til matbutikker, bakeri, restaurant, treningssenter og apotek, samtidig som det er turmuligheter rett utenfor døren. Gode kollektivforbindelser gjør at jeg føler en nærhet til hele Oslo. Dette gjør hverdagen veldig enkel!

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Luftig, arealeffektiv og lys!

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 36 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 44 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 36 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom og bad

TBA fordelt på etasje

3. etasje

11 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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 innebærer 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10351.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med internveier, beplantning og sittegrupper.

Beliggenhet

Velkommen til Kværnerbyen - midt mellom Ekebergskrenten og Vålerenga, på tomten der Kværner Bruk holdt til i gamle dager. På kort tid har området blitt forvandlet til et trendy og pulserende nabolag med butikker, servicetilbud og et rikt kulturliv.

I Kværnerbyen bor du tilbaketrukket i rolige og grønne omgivelser, samtidig som du kommer deg til Oslo sentrum, med alt av hva et rikt byliv har å tilby, på under ti minutter. Tanken bak Kværnerbyen er at den skal være enkel å bo i.

Dagligvarehandelen gjøres hos KIWI som ligger like utenfor døren. Trenger findressen renns og skoene en puss, kan du levere dette til renseriet og skomakeren ved siden av Kiwi. Ellers finner du apotek, blomsterbutikk, frisør, barnehager, treningssenter mm. på området. Åpent bakeri serverer kaffe og fersk bakst på dagtid, og forøvrig finner du Restaurant som serverer god mat og drikke.

Godt kollektivtilbud:

Kværnerbyen er endestasjon for buss 54 som har avganger hvert 15. minutt og går til Kjelsås stasjon via sentrum. Bussen går oftere i rushtiden, og har nattavganger i helgene. Innen 3 minutters gange finner du buss i Konows gate og både buss og trikk i Schweigaards gate. Fra Lodalen går buss 34, 70 og 74 som også frakter deg til sentrum. På Galgeberg, 5 minutter unna, kan du hoppe på 20-bussen til Torshov og Majorstuen, og her finner du også 37-bussen som tar deg til sentrum eller til Helsfyr. På Galgeberg kan du også sette deg på 100-bussen og 110-bussen som tar deg til Kjeller og Lillestrøm, via IKEA. Det er i det hele tatt veldig mange kollektivmuligheter i umiddelbar nærhet.

Det står i tillegg et praktisk bysykkelstativ i Kværnerbyen, som for eksempel gir mulighet til å raskt trille ned til sandstranda på Sørenga sjøbad på en solrik dag. Det er ellers svært effektiv adkomst til E6 og man finner ladestasjon for el-bil på området.

Nabolaget:

Kværnerbyen er kjent for et spesielt godt naboskap, og det mangler ikke på initiativtakere. Beboere har bl.a startet turgruppe, joggegruppe og håndarbeidsgruppe. Et eget orkester er til og med etablert; Kværnerbyen Rooftop Orchestra. Det består av profesjonelle musikere og gode amatører som alle bor, jobber eller har en tilknytning til Kværnerbyen. Her finner du også Kværnerdammen, hvor barna kan bade og kose seg gjennom sommerhalvåret.

De siste årene har kulturprogrammet i nabolaget vokst til mer og mer. Flere av de største arrangementene utendørs har rukket å bli faste tradisjoner. For eksempel arrangeres Kværnerbylekene med miniatyrhopprenn og barneskirenn, sankthansfeiring med grilling, bål og trekkspill, utekino, lysvandring langs Alnaelva og julegrantenning. Den lokale quizen er nå så populær at det har blitt kamp om plassene. Besøket på arrangementene varierer fra noen titalls personer på en intimkonsert til et par tusen på den årlige Halloween-spøkelsesvandringen i Svartdalen.

I Kværnerbyen-gruppa på Facebook snakker de som bor her om løst og fast. De deler tips, låner, bytter, diskuterer og hjelper hverandre.

Turmuligheter:

Svartdalsparken som starter i Kværnerbyen er inngangs-porten til Alnastien som er en flott turvei som går ut fra enden av parken, og følger Alnaelva gjennom den frodige og uberørte urskogen i Svartdalen. Mange av innbyggerne bruker turområdene på Ekeberg som faktisk er 2/3 av størrelsen til storheter som Central Park og Bygdøy, og hele fire ganger så stort som Frognerparken. Kilometerlange turløyper for både hygge og trening på sommer- og vinterstid, Ekebergsletta med dyrepark, Norway Cup og Ekebergrestauranten med byens beste utsikt er bare noen av tilbudene! Mange legger søndagsturen til skulpturparken til Christian Ringnes.

Dersom du vil ta deg en dukkert, så er det en kort sykkeltur ned til Oslofjorden og fantastiske Sørenga Sjøbad.

Helt på tuppen av Sørenga er det lagt både sand og bryggekant hvor barn og voksne kan kose seg hele sommeren. Langs brygga er det flere restauranter, uteserveringer og take-away steder, ypperlig for godværsdager om sommeren. På Operastranden kan du nyte solfylte dager på den flotte sandstranden.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Kværnerbyen (Linje 54) - 0.3 km

Buss fra Kværner (Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 74) - 0.3 km

Trikk fra Oslo Hospital (Linje 13 og 19) - 1.5 km

T-bane fra Ryen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) - 1.6 km

Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) - 3.6 km

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig: Felles bygningsdeler: Felles bygningsdeler: Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater. Yttertakk i oppført betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendig: Felles bygningsdeler: Etasjeskiller i betong. Felles varmtvann. Trapper i betong. Dørcalling. Personheis. Sprinkleranlegg.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 12.05.2026, utført av Theodor Bugge Østlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det ikke gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for noen bygningsdeler-/komponenter.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja. Jeg har i min eiertid ikke opplevd noen problemer knyttet til skadedyr. Sitat fra tidligere eiers egenerklæring: "En beboer i borettslaget har nylig meldt inn om funn av skjeggkre i sin bolig. Borettslaget er på saken og vil bidra med tiltak for å bekjempe problemet".

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja. Bruksslitasje på gulv.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder:

Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i 1.etg på ca. 8 m2.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia for TV og internett.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 7118269

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Energimerke

B

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 499 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 508 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 511 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 146 725 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 586 900 for år 2024

Tilbud om 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

Kr. 4231,72,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Varmtvann, Akonto oppvarming, internett, renhold fellesarealer, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel og kommunale avgifter.

Herav:

Kr. 393,- Akonto oppvarming

Kr. 3504,72,- Felleskostnader

Kr. 334,- TV/Internett

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 232

Andel fellesformue

Kr 23 941

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kværnertoppen Borettslag

Organisasjonsnummer

920667058

Andelsnummer

118

Om borettslaget

Kværnertoppen Borettslag består av 212 andeler og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920667058.

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.

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

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 ladeøker.
- 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 fellesgjeld

Borettslagets totale fellesgjeld er kr. 461 007 543,- per 18.05.2026.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207826014
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo: 461 007 543,00,-
Innfrielsesdato: 30.12.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

IN-ordningen i borettslaget er benyttet av nåværende andelseier, og det er derfor ingen fellesgjeld knyttet til denne andelen. Den opprinnelige fellesgjelden er fullt nedbetalt.

Sikringsordning fellesgjeld

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.

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. borettslagslovens § 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 bemerke 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 ulempe 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-antener, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerke seg:

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

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

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

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

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 rømmingssituasjon. 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 brannvarslere 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 politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, 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 Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 236, bruksnummer 234 i Oslo kommune. Andelsnr. 118 i Kværner toppen
Borettslag med orgnr. 920667058

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/236/234:

03.10.2006 - Dokumentnr: 471398 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf
Org.nr: 976 062 035
Offentlig veianlegg.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117060 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0862 i bygg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117088 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0629 i bygg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2017 - Dokumentnr: 94540 - 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

01.02.2017 - Dokumentnr: 94593 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
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

01.02.2017 - Dokumentnr: 94520 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

31.03.2017 - Dokumentnr: 282036 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:236 Bnr:235

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 2020 for oppføring av boligblokker.

Fremviste plantegninger samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse etter bestemmelsene i S-4933 fra 14.12.2016.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Oslo kommune 2015-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fremtidig bebyggelse og anlegg (transformasjonsområde indre by).

Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen ligger i gul og rød hensynssone for støy fra veg, samt hensynssone H310_1 for ras- og skredfare (kvikkleire).

Offentlige planer:

Ingeniørveien 16 - ulovlig bruksendring av leilighet til hostel - Hyblifisering
Saksnummer 2025/04816 - Ulovlighets sak
Mottatt sak 09.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202312213
Status Under behandling

Enebakkveien 77 - forhåndskonferanse - Bruksendring, fasadeendring og

sammenslåing

Saksnummer 2025/07705 - Byggesak

Mottatt sak 12.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202554769

Status Under behandling

Enebakkveien 71 - oppgradering av brannalarmanlegg

Saksnummer 2025/13846 - Byggesak

Mottatt sak 21.10.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202551308

Status Under behandling

Enebakkveien 72 - mulig ulovlig utvidelse av innkjørsel

Saksnummer 2025/05224 - Ulovlighetssak

Mottatt sak 09.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202553429

Status Under behandling

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie 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

Kjøpsbetingelser

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 nøye, 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 bruksslitasje 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 avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør 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. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte 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.

Betalingsbetingelser

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

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

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 forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15000,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/overtagelse kr 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør 17145,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO


Salgsoppgavedato

20.05.2026

Vedlegg


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ingeniørveien 18 , 0196 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 236, bnr. 234

 Andelsnummer 118

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 21421-1606

Referansenummer: MG9437

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om oss

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

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige 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.

Rapportansvarlig



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

Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, teknet med takpapp.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

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

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales 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, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 3,45 meter, målt til høyeste punkt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i 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.
- Elektriske varmekabler er ikke vurdert i denne rapporten.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

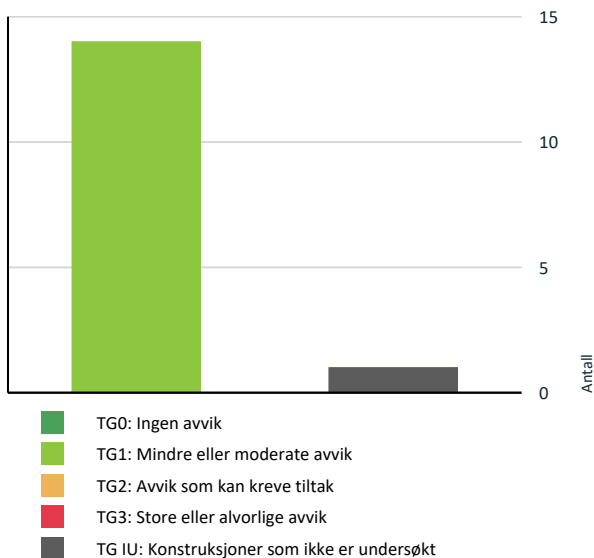
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Fremviste plantegninger samsvarer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

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

Vurderingene 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 kontaktes.

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 fritar 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2019

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m².

Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,26 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

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

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Hvite metallplater i himlingen.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Høydeforskjell fra topp flis ved terskel til slukrist er målt til ca. 25 mm.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

3. ETASJE > BAD

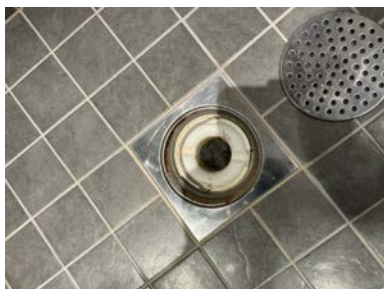
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbledet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

3. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. 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 understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

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

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:

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

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.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring for nyinstallasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

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.

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

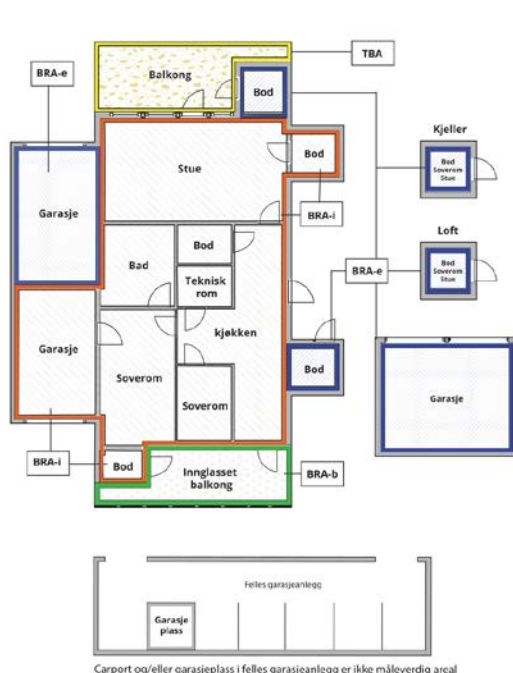
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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)		
3. etasje	36			36	11
1. etasje		8		8	
SUM	36	8			11
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
1. etasje		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 innebærer 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: Fremviste plantegninger samsvarer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Theodor Bugge Østlie Kornelia Kvernmo Norum	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Ingeniørveien 18

Hjemmelshaver

Kværnertoppen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
920667058			Norum Kornelia Kvernmo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

118

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.05.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.05.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

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). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 det 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.

Boligens 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 spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: 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 pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kornelia Kvernmo Norum

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ingeniørveien 18

0196 OSLO

0301-236/234/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Jeg har i min eiertid ikke opplevd noen problemer knyttet til skadedyr.

Sitat fra tidligere eiers egenerklæring: "En beboer i borettslaget har nylig meldt inn om funn av skjeggkre i sin bolig. Borettslaget er på saken og vil bidra med tiltak for å bekjempe problemet".

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Bruksslitasje på gulv.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

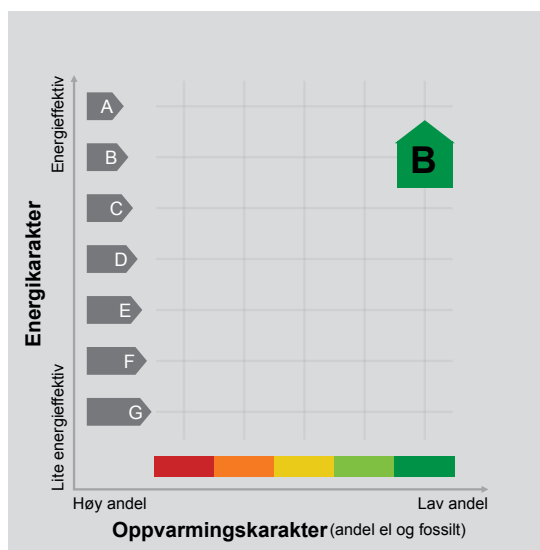
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Ingeniørveien 18
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	234
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300640948
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2024-12019
Dato	20.08.2024



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

HUSORDENSREGLER FOR KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

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

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

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

§ 4 Parkering

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

§ 5 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

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

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

§ 8 Fellesarealer

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

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

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

Takterrassen i nr 20 skal ikke benyttes for sammenkomster.

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

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

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Oppussing/endring i andel

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

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

§ 11 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

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

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

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 920667058

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 98.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Patrick Schneider er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 82

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tay Altaie og Martin Tur Eriksen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 81

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 82

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 350 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Balkong glass

Fremmet av: Ole Børge Thiis

Jeg vet ikke om andre irriterer seg over det men glass på balkong er mer eller mindre umulig å rengjøre. 1 det er utvendig glass men 2. Det er dobbeltglass så skitten legger seg mellom glassplatene. Dette må jo være århundrets dårligste patent. Kanskje vi kan gå til noe firma og få tilbud på bedre løsninger.

Styrets innstilling

Å bytte ut alt glasset på balkongene kan fort koste over 5 millioner kroner og vil kreve å ta opp et nytt kapitallån – uten garanti for at beboerne blir mer fornøyde med resultatet, da TEK-krav trolig fortsatt vil kreve bruk av laminert glass. Styret mener dette ikke vil øke byggets verdi i tilstrekkelig grad til å forsvare kostnaden og anbefaler derfor å stemme imot forslaget. Styret vil i stedet undersøke kostnadene for utvendig vask av byggene i 2026 og vurdere om dette er noe som bør gjennomføres.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 0

Antall stemmer mot vedtaket: 87

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Freda-Jamilla Johansen (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Fredrik Flatland

Freda-Jamilla Johansen

Robert Stephen Millner

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tommy Førum (59 stemmer)

Ellen Wergeland (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tommy Førum

Ellen Wergeland

Valgkomité leder (1 år)

Følgende ble valgt:

Berit Simenstad (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Berit Simenstad

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Juey Nguyen (63 stemmer)

Mari Steig (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Juey Nguyen

Mari Steig

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Patrick Schneider (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Patrick Schneider

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Asbjørn Bydal (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Asbjørn Bydal





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 709

KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/709>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Balkong glass
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Patrick Schneider er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tay Altaie og Martin Tur Eriksen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0709 Kværnertoppen Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024-709.pdf
3. 2025 02_Styrets arbeid generalforsamling 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000

Sak 6

Balkong glass

Forslag fremmet av:

Ole Børge Thiis

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg vet ikke om andre irriterer seg over det men glass på balkong er mer eller mindre umulig å rengjøre. 1 det er utvendig glass men 2. Det er dobbeltglass så skitten legger seg mellom glassplatene. Dette må jo være århundrets dårligste patent. Kanskje vi kan gå til noe firma og få tilbud på bedre løsninger.

Styrets innstilling

Å bytte ut alt glasset på balkongene kan fort koste over 5 millioner kroner og vil kreve å ta opp et nytt kapital lån – uten garanti for at beboerne blir mer fornøyde med resultatet, da TEK-krav trolig fortsatt vil kreve bruk av laminert glass. Styret mener dette ikke vil øke byggets verdi i tilstrekkelig grad til å forsvare kostnaden og anbefaler derfor å stemme imot forslaget. Styret vil i stedet undersøke kostnadene for utvendig vask av byggene i 2026 og vurdere om dette er noe som bør gjennomføres.

Forslag til vedtak

Få tilbud på bedre balkongglass

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Freda-Jamilla Johansen
- Fredrik Flatland
- Robert Stephen Millner

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ellen Wergeland
- Tommy Førum

Valg av 1 valgkomité leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité leder:

- Berit Simenstad

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Juey Nguyen
- Mari Steig

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf
 2. Kandidatpresentasjoner.pdf
-

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Patrick Schneider

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Asbjørn Bydal
-



Til generalforsamlingen i Kværnertoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kværnertoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Kværnertoppen Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920 667 058, KUNDENR. 709

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 558 835	368 463
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		61 433 993	18 343 105
Tillegg for nye langsiktige lån	20	0	2 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 250 000	-750 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	20	-58 861 346	-17 711 000
Innsk. øremerk. bankkto		-12 011	-6 911
Økning egenkapital i fellesanlegg		-1 784	-184 823
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 308 852	2 190 371
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 867 687	2 558 835
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 665 004	6 100 551
Kortsiktig gjeld		-797 317	-3 541 716
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 867 687	2 558 835

KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920 667 058, KUNDENR. 709

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		29 373 278	25 851 256	30 124 704	30 124 704
Innkrevde felleskostnader	2	13 063 759	10 553 764	12 361 296	12 839 308
Andre inntekter	3	279 744	-23 515	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		42 716 781	36 381 505	42 486 000	42 964 012
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-45 120	-45 120	-45 120
Styrehonorar	5	-320 000	-320 000	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-13 750	-13 750	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-259 660	-246 595	-261 400	-274 000
Konsulenthonorar	7	-36 717	-194 269	-85 000	-85 000
Kontingenter		-42 400	-156 880	-42 400	-42 400
Drift og vedlikehold	8	-2 636 804	-1 891 087	-2 234 000	-2 345 000
Forsikringer		-626 791	-238 952	-460 000	-552 000
Kommunale avgifter	9	-2 409 160	-2 272 089	-2 248 000	-2 608 000
Andre anlegg	10	-321 758	0	0	0
Kostnader sameie	16	-57 851	-277 702	-622 000	-520 000
Energi/fyring	11	-1 331 975	-1 472 554	-1 550 000	-1 610 000
TV-anlegg/bredbånd		-942 902	-1 178 563	-1 028 000	-735 608
Andre driftskostnader	12	-1 719 587	-1 532 960	-1 856 600	-1 940 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 764 475	-9 840 521	-10 768 520	-11 094 728
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		31 952 306	26 540 984	31 717 480	31 869 284
Innbetalt andel fellesgjeld		58 861 346	17 711 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		90 813 652	44 251 984	31 717 480	31 869 284
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	80 652	18 349	0	0
Finanskostnader	14	-29 460 311	-25 927 227	-30 267 000	-29 473 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-29 379 659	-25 908 879	-30 267 000	-29 473 000
ÅRSRESULTAT		61 433 993	18 343 105	1 450 480	2 396 284
Overføringer:					
Til annen egenkapital		61 433 993	18 343 105		

KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920 667 058, KUNDENR. 709

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	859 857 800	859 857 800
Tomt		274 184 700	274 184 700
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	186 607	184 823
Miljøbankkonto, øremerket		263 986	326 246
SUM ANLEGGSMIDLER		1 134 493 093	1 134 553 569
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	433
Forskuddsbetalte kostnader		189 309	386 068
Andre kortsiktige fordringer	17	114 158	456 042
Energiavregning	18	452 867	325 933
Driftskonto OBOS-banken		2 664 140	3 730 956
Sparekonto OBOS-banken		1 244 530	1 201 119
SUM OMLØPSMIDLER		4 665 004	6 100 551
SUM EIENDELER		1 139 158 096	1 140 654 120
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 212 * 5 000		1 060 000	1 060 000
Annen egenkapital	19	168 013 693	106 579 701
SUM EGENKAPITAL		169 073 693	107 639 701
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	515 431 159	575 542 505
Borettsinnskudd	21	453 612 000	453 612 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	243 927	318 198
SUM LANGSIKTIG GJELD		969 287 086	1 029 472 703
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		645 187	892 644
Påløpte renter		152 095	2 649 072
Annen kortsiktig gjeld	23	35	0

SUM KORTSIKTIG GJELD		797 317	3 541 716
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 139 158 096	1 140 654 120
Pantstillelse	24	1 136 530 000	1 136 530 000

Garantiansvar	16	207 809	318 582
---------------	----	---------	---------

Oslo, 01.04.2025

Styret i Kværnertoppen Borettslag

Patrick Eugene Schneider/s/

Asbjørn Bydal/s/

Milutin Miljus/s/

Robert Stephen Millner/s/

Anna Maria Lovisa Magnusson/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLES GJELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 719 915
Garasjeleie	620 021
Kabel-TV	428 876
Eiendomsskatt	185 308

Strøm elbil	67 680
Nedbetaling	41 959
Kapitalkostnader på IN-lån	29 236 399
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	136 879
Overført til kapitalkostnader	-29 373 278

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 063 759
--------------------------------------	-------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy	18 897
Miljøfond	119 448
Nøkler	8 125
Skilt	956
Refusjon TRYG for 2023	109 038
Utleie	23 280
SUM ANDRE INNTEKTER	279 744

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 120
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 120

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 320 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS	-13 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 411
Andre konsulenthonorarer	-10 306
SUM KONSULENTHONORAR	-36 717

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-945 498
Drift/vedlikehold VVS	-222 235
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-443 490
Drift/vedlikehold heisanlegg	-352 180
Drift/vedlikehold brannsikring	-305 060
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-155 061
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-234 407
Kostnader leiligheter, lokaler	28 355

Egenandel forsikring	-5 117
Kostnader dugnader	-2 112
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 636 804

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

bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-149 723
Vann- og avløpsavgift	-1 646 002
Renovasjonsavgift	-613 435
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 409 160

NOTE: 10

ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Felleskostnader	-321 758
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-321 758

SUM ANDRE ANLEGG

-321 758

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-572 160
Fjernvarme	-759 815
SUM ENERGI / FYRING	-1 331 975

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-26 761
Driftsmateriell	-776
Vaktmestertjenester	-649 698
Vakthold	-215 464
Renhold ved firmaer	-666 148
Snørydding	-68 763
Andre fremmede tjenester	-63 271
Kontor- og datarekvisita	-1 579
Trykksaker	-6 180
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 050
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 500
Andre kontorkostnader	-2 156
Telefon, annet	-343
Bank- og kortgebyr	-3 014
Velferdskostnader	-9 592
Avsetning tap på fordringer	-293
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 719 587

NOTE: 13

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21 849
Renter av sparekonto i OBOS-banken	55 422
Andre renteinntekter	3 381
SUM FINANSINNTEKTER	80 652

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 373 278
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-86 813
Renter på leverandørgjeld	-209
Andre rentekostnader	-11
SUM FINANSKOSTNADER	-29 460 311

NOTE: 15**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.236/bnr.234

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

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier Kværnerbyen Utomhussameie 9,3 % / deler av Kværnerbyen Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kværnerbyen Utomhussameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kværnerbyen Utomhussameie og utgjør kr 207 809. Selskapets andel i Kværnerbyen Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel i fellesanlegg".

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

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto for IN-lån årsslutt	114 158
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	114 158

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 744 686
SUM INNTEKTER	-1 744 686

KOSTNADER

Techem	171 509
Fjernvarme	2 026 044

SUM KOSTNADER	2 197 553
SUM ENERGIAVREGNING	452 867

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

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

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

NOTE: 19

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 526 852
Egenkapital fra IN tidligere år	106 625 495
Egenkapital fra IN 2024	58 861 346
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	168 013 693

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

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

NOTE: 20

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 5 år.	
Opprinnelig 2023	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	750 000
Nedbetalt i år	1 250 000
	-500 000
OBOS-banken AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 40 år.	
Lånet er avdragsfritt fram til 2025.	
Opprinnelig 2020	-680 418 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere IN	106 625 495
Nedbetalt i år, IN	58 861 346
	-514 931 159
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-515 431 159

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret.

Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som

grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt.

Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen

under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/01-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025	
111		100
3029		300
7004, 7014		450
4019, 6006		500
5018		800
1016		850
7013		900
5012		1 000
1025		1 150
103, 3021, 7006		1 200
2005		1 300
2025		1 350
3012, 3024, 6021		1 400
109, 201, 204, 205, 3008, 3018		1 450
4013		1 450
101, 104, 105, 2019, 6019		1 500
110, 1004, 1005, 1011, 1019, 5013		1 550
7008		1 550
1017, 2011, 8007		1 600
1003, 2004, 2029, 5004, 6013, 8005		1 650
2017, 4002		1 700
102, 3017		1 750
3015, 4008		1 800
202, 1013, 2020, 2026		1 850
1023, 2027, 3013, 4014		1 950
2015, 2016, 3007, 3025, 3026		2 000
203, 4016		2 050
106, 206, 4020, 4021, 5014		2 100
1008, 1009, 1014, 1022, 1028, 3014		2 150
5020, 5021		2 150
208, 1024, 2008, 6014, 6020		2 200
1012, 2009, 2013, 2023, 7009, 7010		2 250
1002, 1018, 1020, 4004, 4006		2 300
2012, 2014, 3006, 5010, 5025		2 350
1007, 2030, 8006		2 400
1006, 3022, 6010		2 450
4018		2 500
4017, 4024, 5006, 7002		2 550
2024, 3009, 5024		2 600
1026, 3023, 5017, 6001		2 650
2006, 6024		2 700
1029, 2002, 2003, 4003		2 750
2028, 2031, 6017		2 800

2018, 3011, 3027, 3028, 4009, 5011	2 850
108, 4023	2 900
8010	2 950
107, 1021, 3030, 5023, 6004	3 000
1010, 5009, 6018	3 050

2021, 4025	3 100
3016, 4015	3 150
2010, 3020, 6009, 6023	3 200
6015, 6025	3 250
3005, 6011, 7012	3 400
7001, 7011	3 450
2022	3 500
4007, 7003	3 550
5015	3 600
3002, 6012, 8002	3 650
1001, 7005, 8008, 8009	3 750
4005, 4012, 5005	3 800
2001, 6002	3 900
5007	4 000
8003	4 800

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2019	-183 924 500
Opprinnelig 2018	-269 687 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-453 612 000

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-243 927
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-243 927

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	453 612 000
Pantelån	515 431 159
Beregnete IN-forpliktelse	165 486 841
Nedbetaling lån	2 000 000
TOTALT	1 136 530 000

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

Bygninger	859 857 800
Tomt	274 184 700

TOTALT	1 134 042 500
---------------	----------------------

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	<i>Freda-Jamilla Johansen</i>
Varamedlem	<i>Jimmy Sandstad</i>

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 ladeøkker.
- **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@styrerrommet.no

Borettslagets Facebookgruppe skal ikke benyttes til å kontakte styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Gartner

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

Parkering

Borettslagets sine garasjeplasser eies av andelseierne.

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

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

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

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

Nøkler/skilt

Nøkler og nøkkelbrikker kan bestilles hos styret via Vibbo, det er også installert OBOS-nøkkel for digital åpning av fellesdører. 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 utrygghet. Det koster ingenting ekstra å tilkalle vekteren! Securitas har mange ulike telefonnumre - for at våre operatører enkelt skal finne fram til deres kundeforhold er det viktig at du ringer til tlf. 22 97 10 70. Dette er et eget, dedikert telefonnummer for våre bomiljøkunder. Husk alltid å oppgi hvilket borettslag du ringer ifra + korrekt adresse for hendelsen.

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7118269.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

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

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

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning 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 bærekraftsmål 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 borettslag og sameier i Kværnerbyen. Utenomhussameiet har ansvaret for fellesareal og gangveier mellom eiendommene i Kværnerbyen. De er også ansvarlig for vintervedlikehold (måking) av Ingeniørveien.

Kværnerbyen velforening

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

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

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 mere.

Velforeningen vil samarbeide med andre velforeninger i nærområdet.

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

VALG

Styremedlemmer velges for to år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år av gangen. På årets generalforsamling skal det velges et styremedlem og to varamedlemmer.

Valgkomiteen innstiller *Freda-Jamilla Johansen* som nytt styremedlem. Hun har vært varamedlem i foregående periode. Som varamedlemmer innstiller valgkomiteen *Tommy Førum* og *Ellen Wergeland*.

VALGKOMITEENS INNSTILLING:

Styreleder:

Patrick Eugene Schneider (2024 – 2026) **Ikke på valg**

Styremedlemmer:

Freda-Jamilla Johansen (2025 – 2027)

Anna Magnusson (2024 – 2026). **Ikke på valg**

Miljus Milutin (2024 – 2026) **Ikke på valg**

Asbjørn Bydal (2024 – 2026) **Ikke på valg**

Varamedlemmer:

Tommy Førum (2025 – (2026)

Ellen Wergeland (2025– 2026)

Delegat til OBOS' generalforsamling:

Styreleder Patrick Schneider

Varadelegat til OBOS' generalforsamling:

Styremedlem Asbjørn Bydal

Oslo 03.04.2025

Valgkomiteen

Berit Simenstad

Juey Nguyen

Mari Steig

Freda Johansen - Styrekandidat

Etter et år som aktivt varamedlem, har valgkomiteen valgt å anbefale meg som kandidat til en plass i styret.

Jeg tror jeg kan gjøre en god jobb, og har veldig lyst til å bidra! For meg er det viktig at vi har et borettslag som fungerer godt, hvor hver eneste kr blir brukt fornuftig, at vi planlegger vedlikehold i god tid, og at vi tar hensyn til både de aller minste og de eldre – slik at alle trives der vi bor.

Jeg har seks års erfaring som styremedlem og nestleder i et tidligere boligsameie - en rolle jeg trivdes veldig godt i - og jeg driver også et lite firma ved siden av.

Jeg håper du vil gi meg stemmen din!

Vennlig hilsen,

Freda

After a year as an active Deputy Member, the nomination committee has recommended me as their candidate for a seat on the Board.

I truly believe I can do a good job and would love the chance to contribute. It's important to me that we have a well-run housing cooperative, where every Kr is used wisely, where we plan ahead for future maintenance, and where we make sure both the youngest and the oldest among us feel happy and at home.

I have six years of experience as a board member and deputy chair in a former Co-op — a role I really enjoyed — and I also run a small business.

I would be very grateful for your vote.

Best,

Freda

Fredrik Flatland – Styrekandidat

Jeg har bodd i Kværner toppen borettslag siden 2019 og ønsker nå å bidra videre som styremedlem etter å ha vært varamedlem i styret. Til daglig jobber jeg som prosjektleder innen byggautomasjon og har fagbrev som automatiker. Dette gir meg en solid teknisk bakgrunn og god forståelse for drift, vedlikehold og tekniske anlegg. Jeg har lang erfaring med å lede større prosjekter og kjenner borettslaget godt. Som en allsidig og løsningsorientert person ønsker jeg å bidra til en trygg, effektiv og fremtidsrettet utvikling av borettslaget vårt.

Robert Millner - Styrekandidat

Jeg har vært styremedlem de siste 3 årene. Jeg ønsker å fortsette å bidra til en effektiv drift av Kværnertoppen.

Evnen til å samarbeide med andre styremedlemmer og eksterne partnere er avgjørende. Jeg mener jeg har disse egenskapene. Aktiv deltakelse i styremøter, bidra med innsikt og konstruktiv utfordrende beslutninger er med på å forme Borettslagets drift og fremtid. Sterke kommunikasjonsferdigheter er avgjørende for effektivt engasjement med eiere, beboere og tjenesteytere, lokalsamfunn og reguleringsorganer.

Ved å omfavne ansvaret for rollen som styremedlem, tilegne meg relevant kompetanse og fremme effektivt samarbeid, kommer jeg til å ha en meningsfull innvirkning på livene til innbyggerne i Kværnertoppen.

Hilsen, Robert

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.05.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.25

Selskapsnummer: 709 Selskapsnavn: KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Patrick Schneider er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tay Altaie og Martin Tur Eriksen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 350 000

For

Mot

Sak 6 Balkong glass

Få tilbud på bedre balkongglass

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Freda-Jamilla Johansen

Fredrik Flatland

Robert Stephen Millner

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Ellen Wergeland

Tommy Førum

Valgkomité leder (kun 1 skal velges)

Berit Simenstad

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Juey Nguyen

Mari Steig

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Patrick Schneider

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Asbjørn Bydal



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørnvika v/Kaisa Strøm
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: kaisa.strom@aktiv.no

Deres ref.: 1002260182 . Vår ref.: 0709-1-3018

Dato: 18.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 920667058
Andelseier: Norum, Kornelia Kvernmo
Medeier:
Leilighetsnummer: 3018
Adresse: Ingeniørveien 18, 0196 OSLO
Andelsnummer: 118
Gnr. 236
Bnr. 234

Borettsinnskudd: Kr. 1 172 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7118269.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

av styret for å få tilgang til å ringe for å åpne porten. Løsningen gjelder ut 2023. Styret har fått montert OBOS-nøkkelen på garasje, og vil benytte ha denne løsningen fra 2024. Løsningen ved å ringe opp porten vil bli skrudd av i løpet av 2023, og er dermed ikke lengre supportert fra 2024. Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkelbestilling: Styret. Oppgi nøkkelnummer og antall, og send bestillingen til kvaernertoppen@styrerrommet.no. Borettslaget har gått til innkjøp og fått montert OBOS nøkkel på inngangsdører, sykkelbod ved nr 18 og til garasjen. IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.03 og 30.09. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene. Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i Viscenario. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til styret som legger disse inn i Viscenario. Skader som er påført fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon. Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i portalen Viscenario slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på <https://product.viscenario.com/users/login>. Se Instruksjonsfilm: <https://youtu.be/a4dDFAlrsFg> Borettslaget eier en ideell andel av Kværnerbyen Utomhussameie. Det er fastsatt en sameiebrøk basert på totalt antall m²; bruksareal BRAs på hver sameiers eiendom. For Kværnerbyen borettslag utgjør denne brøken 15 405/165 020. Sameierne i Kværnerbyen Utomhussameie representeres ved styrerepresentant fra 6 borettslag, 4 eierseksjonssameier og 7 næringseiendommer.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207826014
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	461 007 543,00
Innfrielsesdato:	30.12.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 231,72,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	393,00	
Lån nr: 9820782601; Kapitalkostnader IN lån 1	0,00	
Lån nr: 9820782601; Kapitalkostnader IN lån 1	0,00	
Felleskostnader	3 504,72	
TV/Internett	334,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	310,-
Fradragsberettigede kostnader:	90 904,-
Annen formue:	23 941,-
Gjeld:	1 740 114,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207826014
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,01,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Kyvik Storesund pr. e-post: silje.kyvik.storesund@obos.no eller telefon: 22 86 75 47.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr

kr

6.725,-

Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.

- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Nabolagsprofil

Ingeniørveien 18 - Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kværner Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 74	5 min 0.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	18 min 1.5 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	35 min

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	18 min 1.3 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	18 min 1.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	22 min 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	14 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 2.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

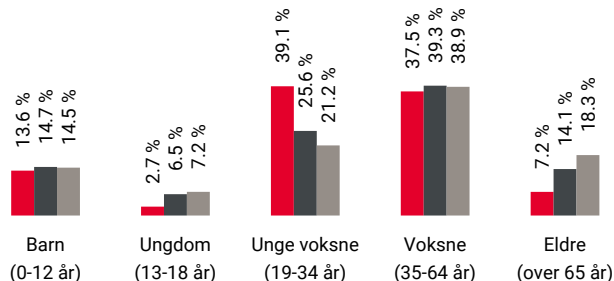
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	2 min 0.2 km
Kværnerdalen barnehage (1-5 år) 300 barn	3 min 0.2 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Nærbutikken Konowsgate PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Coop Extra Kværnerbyen Post i butikk	6 min 0.5 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 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



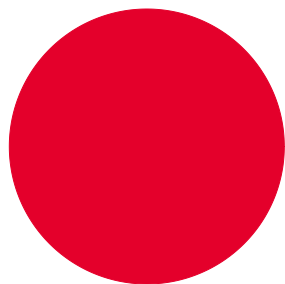
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Vålerenga skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
⚽ Nygård terrasse ballpl./skøytebane	13 min	🚶
Ballspill/skøytebane	1.1 km	
🏊 FitnessRoom Kværnerbyen	6 min	🚶
🏊 Mudo Gym Etterstad	12 min	🚶

Boligmasse



99% blokk

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

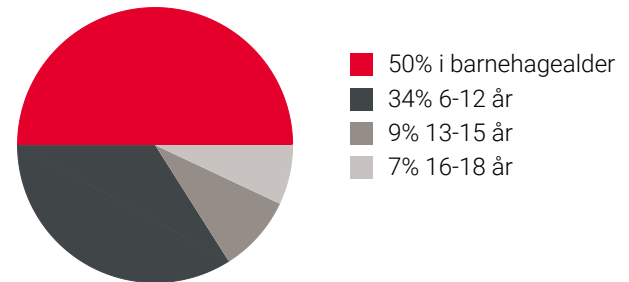
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Manglerud Senter	24 min	🚶
📍 Ditt apotek Kværnerbyen	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



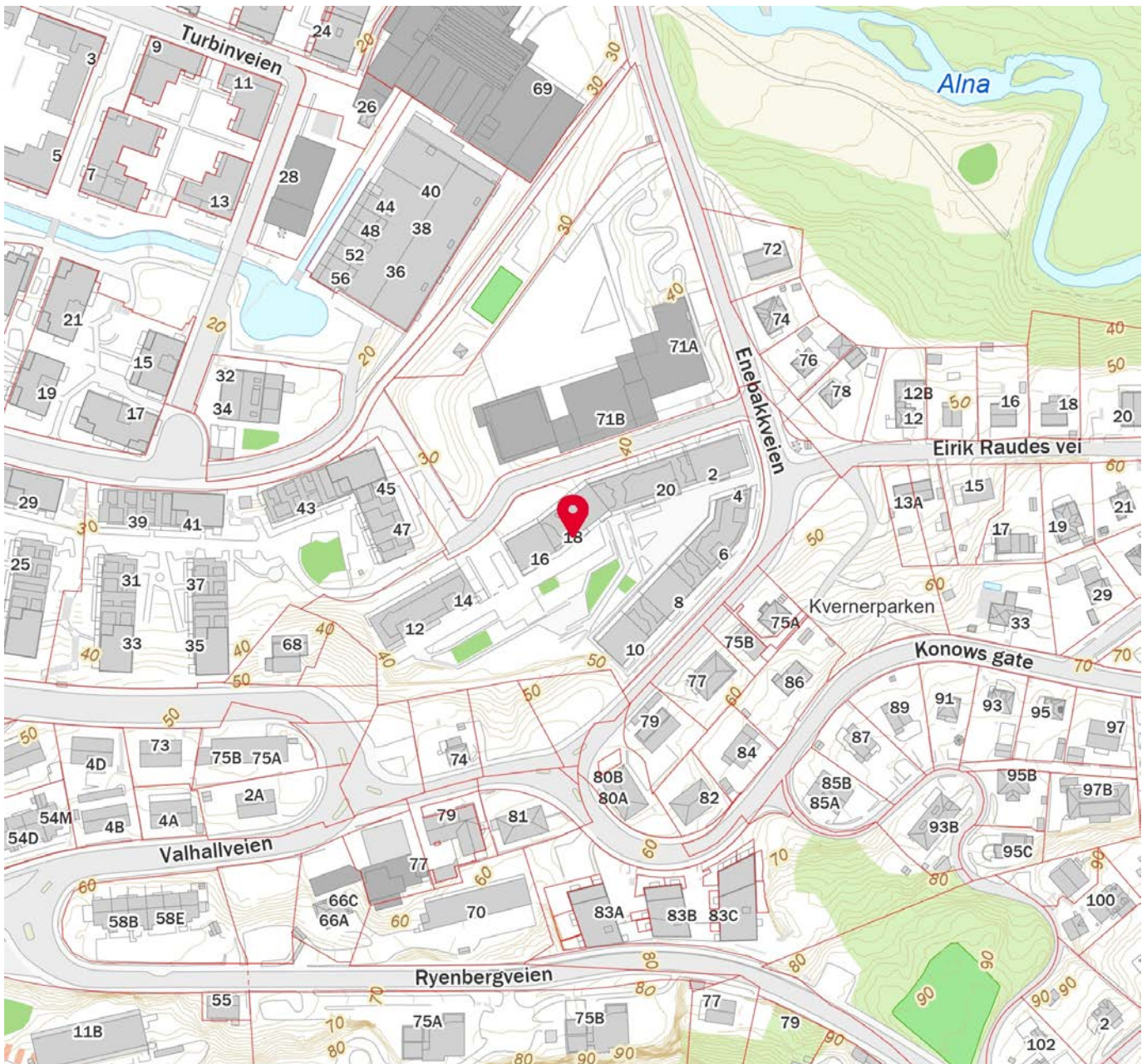
0%

52%

📍 Kværnerbyen/Svartdalsparken
📍 Oslo og omegn
📍 Norge

Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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**

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:

1. 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.

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

3. 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 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere 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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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.

8. 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:

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

2. 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.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ingeniørveien 18
0196 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa StrømTelefon: 480 61 076
E-post: kaisa.strom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre