Vedtekter

for Kværnerlia borettslag org nr 918 391 479

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Samtlige parkeringsplasser i garasjekjelleren kan leies ut innad i Kværnerbyen.

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

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

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

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

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

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

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

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

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

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

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

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

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

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

VEDLEGG 1 KVÆRNERLIA BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 18.06.2018

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

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

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

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

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Freserveien 27
0195 OSLO
Gnr./Bnr.: 236/228
Andelsnr. : 101
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 72 m²

Totalt bruksareal (BRA): 72 m²

Befaring

Befaringsdato: 16.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Andreas Hansen

Mobil: 45214859

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	16.12.2025
Referansenummer	15077422
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-25-1439
Hjemmelshaver/selger	Hans Sigurd Gundersen
Bygningssakkyndig inspektør	Andreas Hansen
Tilstede på befaringen	Hans Sigurd Gundersen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7°C
Rapportdato	17.12.2025 18:17

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Freserveien 27
Postnummer/sted	0195 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	236/228
Andelsnr.	101
Borettslag / Sameie	Kværnerlia borettslag
Tomt	Eiet tomt: 5852 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2017		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Kværnerlia borettslag, beliggende i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Borettslaget består av 130 andeler og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blant annet internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 5 etasjer, samt to underetasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig forblendet med fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran/takpapp(taket er ikke besiktiget).
Leiligheten har glatt entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35db, samt kikkehull. Vinduer og balkongdør med karmer av tre/aluminium og tre-lags glass fra byggeår.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og oppvarming. Sentralvarme til radiatorer.

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til sydvendt innglasset balkong.

Leiligheten disponerer en bod beliggende i 1. underetasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Øvrige rom		Overflater gulv	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	53		11	64	
	Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.				
1. Underetasje		8		8	
		Bod			
SUM	53	8	11	72	
	Total bruksareal: 72 m²				

Kommentar til areal

Innvendige sjakter er medregnet som BRA-i.

Utgang fra stue til sydvendt innglasset balkong på 11m2 (BRA-b). Vegg mellom stue og innglasset balkong er medregnet som Bra-b.

Leiligheten disponerer en bod beliggende i kjeller på 8m2 (BRA-e).

Leiligheten inneholder 53m2 P-ROM og 0m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling tilkoblet felles anlegg.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 27mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, samt enklere inspeksjon fra luke i entré uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap med komfyrvakt tilkoblet felles anlegg.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører og innerdør med glassfelt.
Garderobeskap på soverom og i entré.
Balansert ventilasjon.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

	Innerdører	Det er registrert noe avflassing av maling på innvendig listverk på dør til bad, samt noe slitasje på dørblad. Tiltak kan iverksettes ved behov.
TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale, samt tilhørende listverk. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 2. Etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 5mm i stue og 3mm på soverom.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør.
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i entré.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.
Balansert ventilasjon fra byggeår som drives av motor plassert utenfor leiligheten.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Vannbåren varme

TGIU	Ventilasjon	Motor for mekanisk ventilasjon er plassert utenfor leiligheten og er derfor ikke undersøkt.
	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og hovedbryter er plassert i entré. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring fra anlegget ble installert. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen. Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el -kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35db, samt kikkehull. Vinduer og balkongdør med karmer av tre/aluminium og tre-lags glass fra byggeår.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt innglasset balkong på 11m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,25 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Gulvoverflater er belagt med teppegulv.
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til 2,41 til 2,81 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ikke fremvist
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremvist
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 20.03.17, arbeidene gjelder nyanlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremvist
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremvist
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant
Egenerklæringsskjema	Signert og datert 02.12.25

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

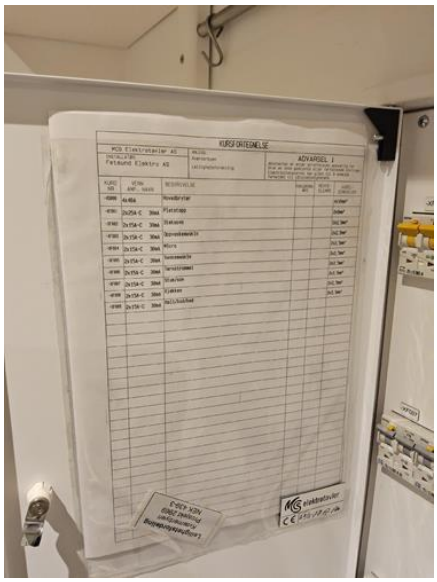
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

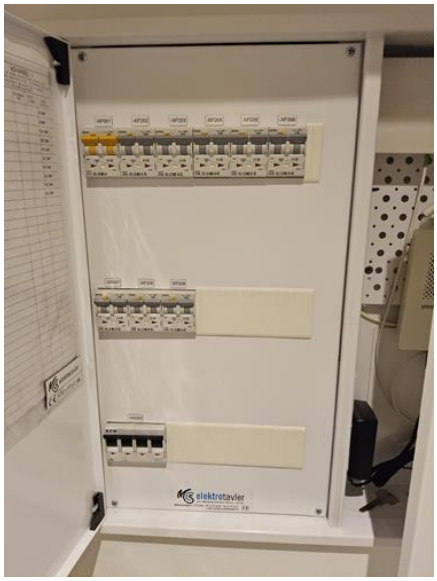
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

Oslo

S-4198

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

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Generelle bestemmelser – Utomhusplan

3.1 Utomhusplan

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

3.2 Krav til uteoppholdsarealer

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

§ 4. Byggeområder – Fellesbestemmelser

4.1 Grad av utnytting

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

4.2 Plassering av bebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 400 m².

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

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

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

§ 5. Offentlig trafikkområde

5.1 Vei

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

5.2 Fortau

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

5.3 Gang- og sykkelvei

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

5.4 Torg

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

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

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

§ 6. Friområde: park

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

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

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

§ 7. Spesialområde: bevaring

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

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

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

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

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

§ 8. Fellesområde

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

8.2 Felles avkjørsel

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

8.3 Felles gangareal

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

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

Offentlig veianlegg utenfor Kværnerområdet

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

Offentlig veianlegg innenfor Kværnerområdet

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

Felles avkjørsler

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

Offentlig torg og friområde

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

§ 10. Støybestemmelser

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

§ 11. Teknisk infrastruktur

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

§ 12. Fjernvarme

Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.

Protokoll til årsmøte 2025 for KVÆRNERLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 918391479
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. mai kl. 18:00 til 30. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 27. mai 2025, Fyrhuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66.

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:**
> Roger Ison-Haug er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Gard Hillestad og Ørn Terje Foss er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
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: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
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: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

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

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag fra Torgeir Magne Berge

2025. Ansvarlig styret. Sørge for desinfisering av søppelrom, søppelkasser og flaskeinnsamlere. Gjøres 1. gang pr. halvår. Kommunisere gjennomføringsdatoer til andelseierne.

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

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag fra Torgeir Magne Berge

2025. Ansvarlig styret. Sørge for vedlikehold, vask og rensing av avrenningskanaler, i lukket garasjeanlegg. Gjøres 1. gang pr. år. Kommunisere gjennomføringsdato til andelseierne.

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

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **26**
Antall blanke stemmer: **17**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag fra Torgeir Magne Berge

2025. Ansvarlig styret. I samarbeid med OBOS, lage en vedlikeholdsplan for Kværnerlia borettslag. Sende denne ut til andelseierne.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal i samarbeid med OBOS, lage en vedlikeholdsplan for Kværnerlia borettslag og sende denne ut til andelseierne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag fra Jan Bjørnar Rødsdalen

Styret får i oppdrag å gå i dialog med Obosbanken om en redusering av rentenivået på felleslån basert på 3 mnd nibborrenten og EFTA domstolen uttalelse rundt flytende boliglånsrenter av E-13/22 og E-1/23 ang avtalevilkår. Det er i strid med boliglånsdirektivet og direktivet om urimelige avtalevilkår i forbrukeravtaler. Det er også i strid med forbrukerkredittdirektivet.

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag fra Alexander Dahl Høgheim

Ventilasjonsanlegget i flere leiligheter piper. Flere beboere har byttet ut ventilasjonsluke for å redusere piping, noe som kan føre til ubalanse i ventilasjonsanlegg. Foreslår at styret tar kontakt med fagpersonell for å undersøke trykksituasjonen i leilighetene, og om det er mulig å gjøre endringer som reduserer pipingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret tar kontakt med fagpersonell for å undersøke trykksituasjonen i leilighetene, og om det er mulig å gjøre endringer som reduserer pipingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. NB: SAKEN ER TRUKKET Forslag fra Tom Are Jacobsen

Saksinformasjon: Denne saken ble behandlet på fjorårets generalforsamling, og er ved en feil lagt inn i innkallingen. Saken er trukket og man trenger ikke å stemme hverken for eller mot saken.

Det blir svært varmt i trappegangen og felles gangene på sommeren, da solen varmer opp trappegangen via store vindusflater.

Trappegangen er ikke tilkoblet ventilasjonssystemet til blokken per dags dato så varmen har ingen mulighet å luftes ut.

Det er et vindu i hver trappegang som blir styrt av brannventilasjonen som kunne blitt brukt til å lufte på sommeren.

Dette har jeg spurt og fått bekreftet lars seg gjøre fra en av de som har vært her på service fra brannventilasjons systemet.

Styrets innstilling
Saksinformasjon: Denne saken ble behandlet på fjorårets generalforsamling, og er ved en feil lagt inn i innkallingen. Saken er trukket og man trenger ikke å stemme hverken for eller mot saken.

> **Avstemning i saken:**
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **3**
Antall stemmer mot saken: **7**
Antall blanke stemmer: **56**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Det monteres en betjening bryter for hver oppgang som kan sette vinduet i lufte posisjon. Kostnad vil være noen få timer med elektriker, bryter kan f.eks monteres på vegg ved sentral til brannventilasjon på toppen av hver oppgang.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Det monteres et automatisk styringssystem for lufting, som tar hensyn til varme og nedbør.
>
> **Forslag til vedtak 3:**
> Trappegangen tilkobles ventilasjonssystemet avtrekk.

Antall stemmer for vedtak 1: **1**
Antall stemmer for vedtak 2: **3**
Antall stemmer for vedtak 3: **0**
Antall blanke stemmer: **56**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025

Valgkomiteen har etter samtaler med alle aktuelle, et forslag til styresammensetning til behandling på generalforsamlingen, som vi antar skal være 27.05.2025. Vi har ikke fått avklart frister for å komme med alternative forslag til valgkomiteens innstilling, noe som må avklares i tilfelle det skal være en hybridløsning med mulighet for deltagelse og avstemming digitalt. Hvis "benkeforslag" på andre kandidater til styreleder eller styremedlem må foreligge før sakspapirene til generalforsamlingen blir sendt ut, må styret sende ut valgkomiteens innstilling på forhånd sammen med dato og adresse for innsending av alternative forslag.

Vi mener vi har ivaretatt mange hensyn, både bedre kjønnsbalanse, opprettholde kontinuitet og å få inn noen nye. Vi har merket oss stor enighet om å revitalisere styrearbeidet og fordeling av oppgaver fra alle de som har vært i dagens styre og som kjenner borettslagets utfordringer. De to styremedlemmene i dagens styre som er på valg, har sagt seg villig til gjenvalg, og styreleder har flyttet ut av borettslaget og er ikke aktuell for gjenvalg. Ett av varamedlemmene har takket nei til gjenvalg, men de to andre varamedlemmene stiller til gjenvalg, og valgkomiteen og de vi har diskutert med i styret, er enige om at det holder lenge med to varamedlemmer. Vi har vurdert tre nye kandidater som har meldte sin interesse til valgkomiteen, og har innstilt den ene av disse til det nye styret.

Valgkomiteens enstemmige innstilling er:

To av styremedlemmene er ikke på valg i år:
Adnan Kulenovic og Nils Kavli

Som styreleder:
Gunnvor Solholm Høigaard (gjenvalg, men ny som styreleder)

Som styremedlemmer:
John Arne Johnsen (gjenvalg)
Gjertrud Eia (ny)

Som varamedlemmer til styret:
Melina Edvardsen (gjenvalg)
Marianne Moltke-Hansen (gjenvalg)

For ordens skyld, vi gjør oppmerksom på selv om styret er kjent med at Tone Kavli er gift med Nils Kavli og Ørn Terje Foss er gift med Marianne Moltke-Hansen, så kan det komme spørsmål om valgkomiteens inhabilitet på generalforsamlingen. Vi har vurdert vår habilitet, og finner at verken vi eller våre ektefeller har hatt noen fordeler eller ulemper ved vår innstilling eller har påvirket denne, så vi erklærer oss habile.

Med vennlig hilsen fra valgkomiteen

Tone Irene Kavli (sign.) og Ørn Terje Foss (sign.)

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Gunnvor Solholm Høigaard (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gunnvor Solholm Høigaard
Marit Charlotte Kværnbraaten

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gjertrud Eia (28 stemmer)
John Arne Johnsen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gjertrud Eia
John Arne Johnsen
Marit Charlotte Kværnbraaten

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Melina Edvardsen (41 stemmer)
Marianne Moltke-Hansen (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Melina Edvardsen
Marianne Moltke-Hansen

13. 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:
Som delegat foreslås den som velges som styreleder (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Som delegat foreslås den som velges som styreleder

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils Kavli (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils Kavli

14. Valg av medlemmer til valgkomité

Medlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Ørn Terje Foss (39 stemmer)
Tone Irene Kavli (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ørn Terje Foss
Tone Irene Kavli

Nabolagsprofil

Freserveien 27 - Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Kværner Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 74	2 min 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min 1.3 km
Ryen T-bane, buss	21 min 1.6 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.7 km
Helsfyr T-bane, buss	23 min 1.8 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	13 min 1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	19 min 1.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	22 min 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	14 min 1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

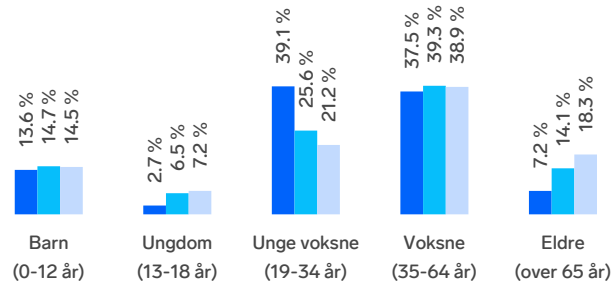
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 65/100

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) 77 barn	1 min 0.1 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år) 305 barn	4 min 0.4 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Kværnerbyen Post i butikk	3 min 0.2 km
Kiwi Kværnerbyen	5 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

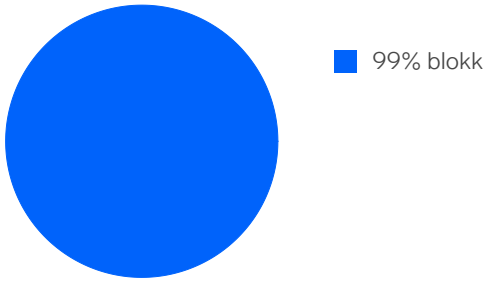
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Vålerenga skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.9 km	
Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	14 min 1.1 km	
FitnessRoom Kværnerbyen	3 min	
Mudo Gym Etterstad	13 min	

Boligmasse



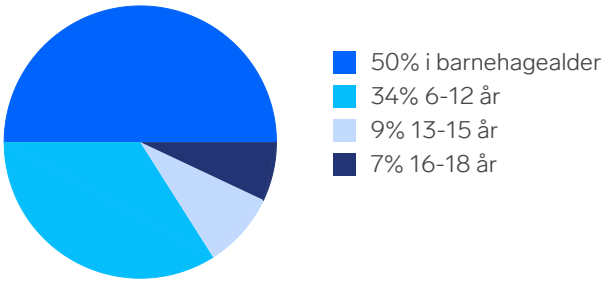
«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

Sitat fra en lokalkjent

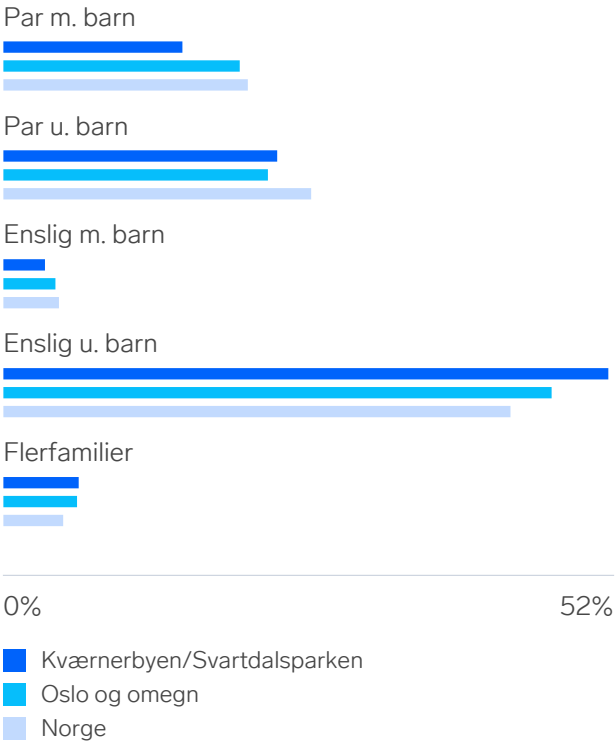
Varer/Tjenester

Barcode	22 min
Ditt apotek Kværnerbyen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



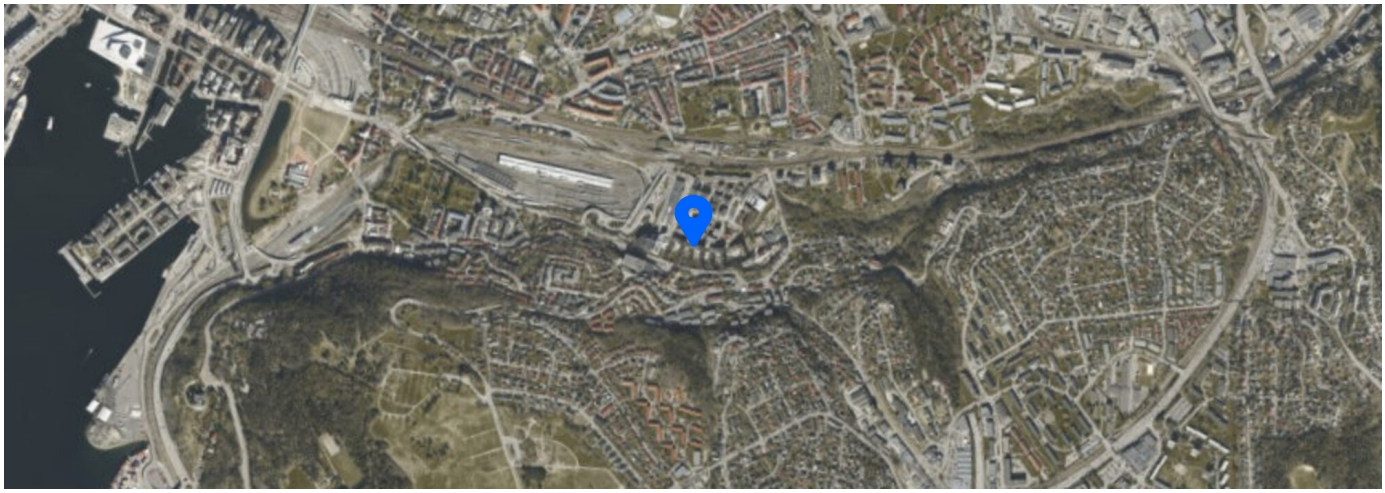
Familiesammensetning

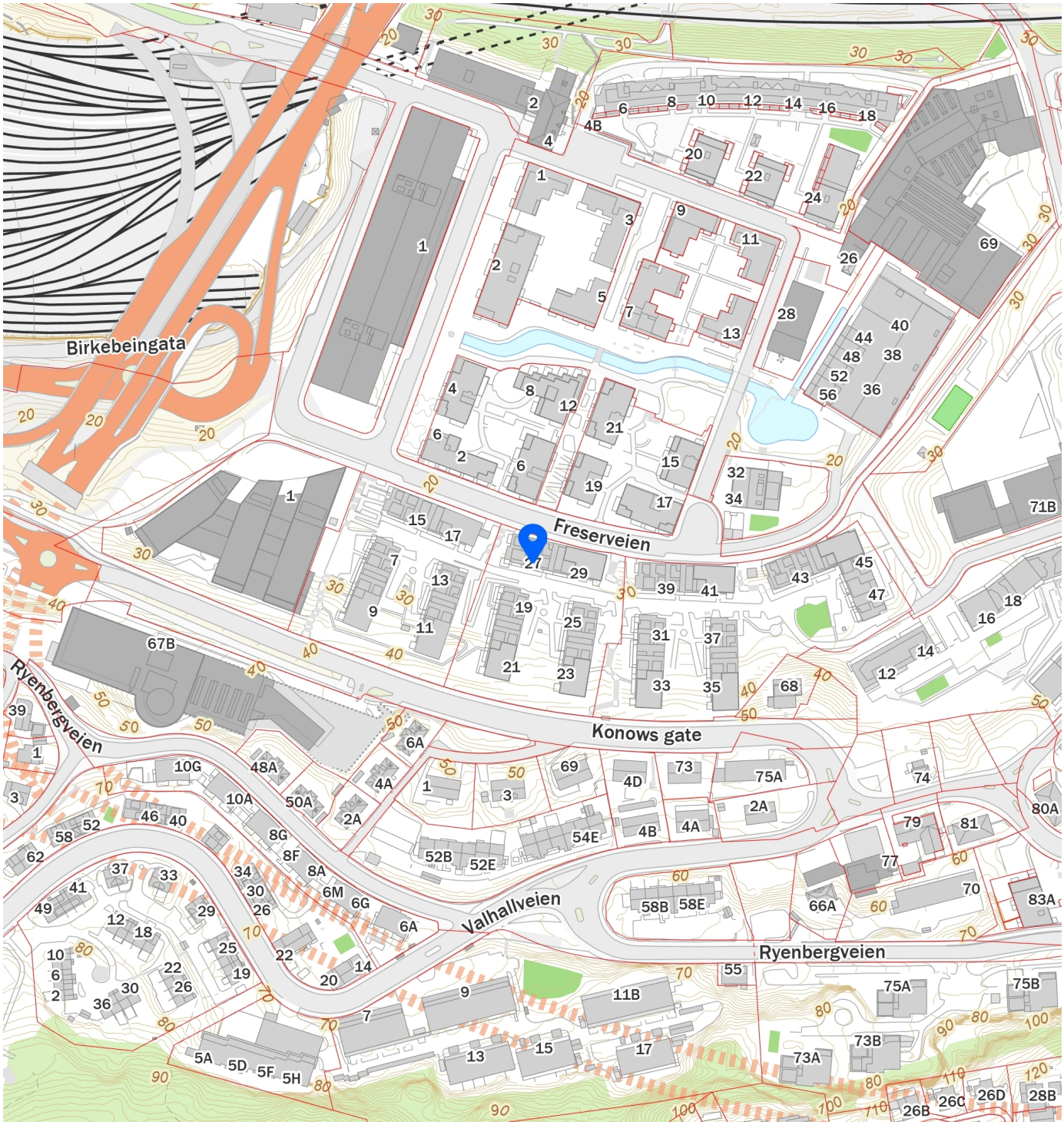


Sivilstand

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

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





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

HUSORDENSREGLER FOR

KVÆRNERLIA BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 01.02.2017
Endret på ordinær generalforsamling 17.04.2017

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

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

§ 4 Parkering

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

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

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

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

§ 5 Dyrehold

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

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

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

§ 8 Fellesarealer

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

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

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

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Brannvern

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

§ 11 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.12.2025

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250095
Addresse	Freserveien 27		
Postnr.	0195	Sted	OSLO
Selgers navn	Hans Sigurd Gundersen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

15.01.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15.01.2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

8399074

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Balkong/terrasse har blitt innglassert av Lumon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Avtale med Lumon og en beskrivelse av arbeidet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet ut gamle ledspotter med nye ledspotter i gang

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ulike dokumenter fra elektriker.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Boligelektrikeren utførte dette den 29.12.2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen mangler. Alt ok.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 31.12.2025

Signert av *Hans Sigurd Gundersen*

Initialer selger:
H G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 698
KVÆRNERLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KVÆRNERLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 18:00 og lukker 30. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/698

Det holdes også et frivillig møte 27. mai kl. 18:00 , Fyrhuset.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag fra Torgeir Magne Berge
7. Forslag fra Torgeir Magne Berge
8. Forslag fra Torgeir Magne Berge
9. Forslag fra Jan Bjørnar Rødsdalen
10. Forslag fra Alexander Dahl Høgheim
11. Forslag fra Tom Are Jacobsen
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

14. Valg av medlemmer til valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i KVÆRNERLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Roger Ison-Haug er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gard Hillestad og Ørn Terje Foss 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. 0698 Kværnerlia Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000

Sak 6

Forslag fra Torgeir Magne Berge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

2025. Ansvarlig styret. Sørge for desinfisering av søppelrom, søppelkasser og flaskeinnsamlere. Gjøres 1. gang pr. halvår. Kommunisere gjennomføringsdatoer til andelseierne.

Forslag til vedtak

Styret skal sørge for desinfisering av søppelrom, søppelkasser og flaskeinnsamlere. Gjøres 1. gang pr. halvår. Styret skal kommunisere gjennomføringsdatoer til andelseierne.

Sak 7

Forslag fra Torgeir Magne Berge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

2025. Ansvarlig styret. Sørge for vedlikehold, vask og rensing av avrenningskanaler, i lukket garasjeanlegg. Gjøres 1. gang pr. år. Kommunisere gjennomføringsdato til andelseierne.

Forslag til vedtak

Styret skal sørge for vedlikehold, vask og rensing av avrenningskanaler, i lukket garasjeanlegg. Gjøres 1. gang pr. år. Styret skal kommunisere gjennomføringsdato til andelseierne.

Sak 8

Forslag fra Torgeir Magne Berge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

2025. Ansvarlig styret. I samarbeid med OBOS, lage en vedlikeholdsplan for Kværnerlia borettslag. Sende denne ut til andelseierne.

Forslag til vedtak

Styret skal i samarbeid med OBOS, lage en vedlikeholdsplan for Kværnerlia borettslag og sende denne ut til andelseierne.

Sak 9

Forslag fra Jan Bjørnar Rødsdalen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret får i oppdrag å gå i dialog med Obosbanken om en redusering av rentenivået på felleslån basert på 3 mnd nibborrenten og EFTA domstolen uttalelse rundt flytende boliglånsrenter av E-13/22 og E-1/23 ang avtalevilkår. Det er i strid med boliglånsdirektivet og direktivet om urimelige avtalevilkår i forbrukeravtaler. Det er også i strid med forbrukerkredittdirektivet.

Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å gå i dialog med Obosbanken om en redusering av rentenivået på felleslån basert på 3 mnd nibborrenten og EFTA domstolen uttalelse rundt flytende boliglånsrenter av E-13/22 og E-1/23 ang avtalevilkår

---

Sak 10

Forslag fra Alexander Dahl Høgheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ventilasjonsanlegget i flere leiligheter piper. Flere beboere har byttet ut ventilasjonsluke for å redusere piping, noe som kan føre til ubalanse i ventilasjonsanlegg. Foreslår at styret tar kontakt med fagpersonell for å undersøke trykksituasjonen i leilighetene, og om det er mulig å gjøre endringer som reduserer pipingen.

Forslag til vedtak

Styret tar kontakt med fagpersonell for å undersøke trykksituasjonen i leilighetene, og om det er mulig å gjøre endringer som reduserer pipingen.

Sak 11

Forslag fra Tom Are Jacobsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det blir svært varmt i trappegangen og felles gangene på sommeren, da solen varmer opp trappegangen via store vindusflater.

Trappegangen er ikke tilkoblet ventilasjonssystemet til blokken per dags dato så varmen har ingen mulighet å luftes ut.

Det er et vindu i hver trappegang som blir styrt av brannventilasjonen som kunne blitt brukt til å lufte på sommeren.

Dette har jeg spurt og fått bekreftet lars seg gjøre fra en av de som har vært her på service fra brannventilasjons systemet.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra Tom Are Jacobsen
- Mot Forslag fra Tom Are Jacobsen

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det monteres en betjening bryter for hver oppgang som kan sette vinduet i lufte posisjon. Kostnad vil være noen få timer med elektriker, bryter kan f.eks monteres på vegg ved sentral til brannventilasjon på toppen av hver oppgang.

2. Det monteres et automatisk styringssystem for lufting, som tar hensyn til varme og nedbør.

3. Trappegangen tilkobles ventilasjonssystemet avtrekk.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025

Valgkomiteen har etter samtaler med alle aktuelle, et forslag til styresammensetning til behandling på generalforsamlingen, som vi antar skal være 27.05.2025. Vi har ikke fått avklart frister for å komme med alternative forslag til valgkomiteens innstilling, noe som må avklares i tilfelle det skal være en hybridløsning med mulighet for deltagelse og avstemming digitalt. Hvis "benkeforslag" på andre kandidater til styreleder eller styremedlem må foreligge før sakspapirene til generalforsamlingen blir sendt ut, må styret sende ut valgkomiteens innstilling på forhånd sammen med dato og adresse for innsending av alternative forslag.

Vi mener vi har ivaretatt mange hensyn, både bedre kjønnsbalanse, opprettholde kontinuitet og å få inn noen nye. Vi har merket oss stor enighet om å revitalisere styrearbeidet og fordeling av oppgaver fra alle de som har vært i dagens styre og som kjenner borettslagets utfordringer. De to styremedlemmene i dagens styre som er på valg, har sagt seg villig til gjenvalg, og styreleder har flyttet ut av borettslaget og er ikke aktuell for gjenvalg. Ett av varamedlemmene har takket nei til gjenvalg, men de to andre varamedlemmene stiller til gjenvalg, og valgkomiteen og de vi har diskutert med i styret, er enige om at det holder lenge med to varamedlemmer. Vi har vurdert tre nye kandidater som har meldte sin interesse til valgkomiteen, og har innstilt den ene av disse til det nye styret.

Valgkomiteens enstemmige innstilling er:

To av styremedlemmene er ikke på valg i år:
Adnan Kulenovic og Nils Kavli

Som styreleder:
Gunnvor Solholm Høigaard (gjenvalg, men ny som styreleder)

Som styremedlemmer:
John Arne Johnsen (gjenvalg)
Gjertrud Eia (ny)

Som varamedlemmer til styret:
Melina Edvardsen (gjenvalg)
Marianne Moltke-Hansen (gjenvalg)

For ordens skyld, vi gjør oppmerksom på selv om styret er kjent med at Tone Kavli er gift med Nils Kavli og Ørn Terje Foss er gift med Marianne Moltke-Hansen, så kan det komme spørsmål om valgkomiteens inhabilitet på generalforsamlingen. Vi har vurdert vår habilitet, og finner at verken vi eller våre ektefeller har hatt noen fordeler eller ulemper ved vår innstilling eller har påvirket denne, så vi erklærer oss habile.

Med vennlig hilsen fra valgkomiteen

Tone Irene Kavli (sign.) og Ørn Terje Foss (sign.)

Roller og kandidater

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

- Gunnvor Solholm Høigaard

Jeg stiller til valg som styreleder i Kværnerlia borettslag.

Jeg har vært en del av styret siden borettslagets oppstart – først som styreleder i de fire første årene, og deretter som styremedlem de to siste. Denne erfaringen har gitt meg god innsikt i både driften av borettslaget og behovene til beboerne.

Min yrkesbakgrunn er innen eiendom, med solid erfaring fra drift av bygg, prosjektledelse og forhandling av kontrakter. Dette gir meg et godt grunnlag for å sikre at borettslaget inngår gode avtaler og reforhandler eksisterende på en måte som gir oss mest mulig verdi for pengene.

Som styreleder vil jeg ha særlig fokus på langsiktig vedlikehold og forutsigbare, stabile utgifter. Ved å planlegge godt og prioritere nødvendige tiltak i tide, kan vi unngå kostbare overraskelser og sikre en trygg økonomi for fellesskapet vårt.

Jeg ønsker å bidra til et styre som er tydelig, tilgjengelig og strukturert – og som jobber for et godt bomiljø med åpen kommunikasjon og trygghet for alle beboere.

Jeg håper på deres tillit til å fortsette dette arbeidet som styreleder, og ser frem til å bidra til en bærekraftig og stabil utvikling av Kværnerlia borettslag

- Marit Charlotte Kværnbraaten

  Jeg brenner for fellesskapet vårt og vil gjerne være med på å skape en GOD hverdag for oss alle.

  Siden 1998 har jeg vært aktivt involvert i flere borettslagsstyrer. De senere årene har jeg vært styreleder i Kværnertoppen borettslag i fem år, sittet i styret i Dreieskivakvartalet, og fungert som vara i Utenomhussameiet (Alle i Kværnerbyen).

  Disse erfaringene har gitt meg en dyp forståelse for ansvaret og forpliktelsene som ligger i å lede et borettslag.

  Etter snart ti år i Kværnerbyen kjenner jeg vårt område og menneskene som bor her godt. Jeg vet hvor viktig det er med trygghet, god kommunikasjon og et styre som lytter til beboernes behov.

  Til daglig jobber jeg som seniorrådgiver innen informasjonsforvaltning i Statens vegvesen, og jeg tar for tiden en erfaringsbasert master i organisasjon og ledelse ved Universitetet i Bergen på deltid. I tillegg er jeg aktiv i fagforeningen, hvor jeg blant annet har rollen som divisjonstillitsvalg og styremedlem.

  Min lidenskap for kommunikasjon, åpenhet og deling av informasjon er kjernen i mitt engasjement. Jeg har erfart at det alltid er rom for forbedringer, særlig når det gjelder å gjøre informasjon lett tilgjengelig for alle beboere. Derfor ønsker jeg å bidra til et transparent styre med et fast årshjul, der alle vet når arrangementer som garasjevask, dugnader og andre aktiviteter finner sted. Samtidig ønsker jeg å se over og reforhandle eksisterende avtaler, slik at vi alle får mest mulig ut av felles ressursene våre.

  Jeg er strukturert, grundig og god på å utarbeide rutiner og vedlikeholdsplaner. Konflikthåndtering er også noe jeg setter stor pris på, og jeg deler gjerne av min kunnskap for å skape et godt bomiljø der vi alle føler oss trygge og hørt.

  Jeg håper dere vil gi meg muligheten til å bidra til et åpnet og inkluderende styre, der vi sammen kan skape en god hverdag i vårt kjære borettslag

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

- Gjertrud Eia
- John Arne Johnsen
- Marit Charlotte Kværnbraaten

  Jeg brenner for fellesskapet vårt og vil gjerne være med på å skape en GOD hverdag for oss alle.

  Siden 1998 har jeg vært aktivt involvert i flere borettslagsstyrer. De senere årene har jeg vært styreleder i Kværnertoppen borettslag i fem år, sittet i styret i Dreieskivakvartalet, og fungert som vara i Utenomhussameiet (Alle i Kværnerbyen).

  Disse erfaringene har gitt meg en dyp forståelse for ansvaret og forpliktelsene som ligger i å lede et borettslag.

  Etter snart ti år i Kværnerbyen kjenner jeg vårt område og menneskene som bor her godt. Jeg vet hvor viktig det er med trygghet, god kommunikasjon og et styre som lytter til beboernes behov.

  Til daglig jobber jeg som seniorrådgiver innen informasjonsforvaltning i Statens vegvesen, og jeg tar for tiden en erfaringsbasert master i organisasjon og ledelse ved Universitetet i Bergen på deltid. I tillegg er jeg aktiv i fagforeningen, hvor jeg blant annet har rollen som divisjonstillitsvalg og styremedlem.

  Min lidenskap for kommunikasjon, åpenhet og deling av informasjon er kjernen i mitt engasjement. Jeg har erfart at det alltid er rom for forbedringer, særlig når det gjelder å gjøre informasjon lett tilgjengelig for alle beboere. Derfor ønsker jeg å bidra til et transparent styre med et fast årshjul, der alle vet når arrangementer som garasjevask, dugnader og andre aktiviteter finner sted. Samtidig ønsker jeg å se over og reforhandle eksisterende avtaler, slik at vi alle får mest mulig ut av felles ressursene våre.

  Jeg er strukturert, grundig og god på å utarbeide rutiner og vedlikeholdsplaner. Konflikthåndtering er også noe jeg setter stor pris på, og jeg deler gjerne av min kunnskap for å skape et godt bomiljø der vi alle føler oss trygge og hørt.

  Jeg håper dere vil gi meg muligheten til å bidra til et åpnet og inkluderende styre, der vi sammen kan skape en god hverdag i vårt kjære borettslag

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

- Marianne Moltke-Hansen
- Melina Edvardsen

Sak 13

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:

- Som delegat foreslås den som velges som styreleder

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

- Nils Kavli

Sak 14

Valg av medlemmer til valgkomité

Roller og kandidater

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

- Ørn Terje Foss
- Tone Irene Kavli

Styrets årsrapport

tyrets beretning for 2024

Innledning
Året har vært preget av målrettet innsats for å modernisere driften, sikre forsvarlig vedlikehold og redusere løpende kostnader – uten at det har gått på bekostning av kvalitet eller sikkerhet. Da kontrkater har lang oppsigelses tid, vil f.eks skifte av vaktmester ikke gi økonomisk bedrign før fra 1/5 i år.

Styrets sammensetning og arbeidsform
Styret har i 2024 bestått av fem ordinære medlemmer og to varamedlemmer. I tillegg ble det etablert en valgkomité som har arbeidet gjennom året for å identifisere og motivere egnede kandidater til neste valgperiode. Komiteens arbeid har gitt kandidater som stiller til nytt styre.
Det er i alt avholdt ti styremøter. Alle møte har øonomi som tema, ,en ett av disse var kun viet regnskap og årsoppgjør, mens de øvrige møtene har behandlet ordinære drifts- og vedlikeholdssaker, samt oppfølging av igangsatte kostnads--reduksjons--prosjekter.

Vedlikehold og tekniske tiltak

Parkerings-anlegg
I løpet av året ble det gjennomført et større løft på parkeringsanlegget. Arbeidet omfattet både forebyggende mekanisk vedlikehold, skifte av komponenter og en grundig rengjøring som fjernet oppsamlet smuss og salt. Tiltaket har medført noe ulempe under perioden, men har vært strengt nødvendigt.

Heiser
Da det er installere et automatisert overvåkingssystem som kontinuerlig måler «heisehelsen». Løsningen varsler driftsavvik før de utvikler seg til feil, har Kone anbefalt å redusere service--frekvensen fra seks til fire årlige service besøk. Dette gir både færre drifts-stans-perioder for beboerne og en betydelig kostnads--reduksjon.

Vaktmester- og gartner-tjenester
Gjeldende avtaler for vaktmester og gartner ble etter en anbuds-runde erstattet med nye leverandører. Begge byttene trådte i kraft i andre kvartal og har gitt økt servicegrad og lavere fastpris. Tilstedeværelsen i felles-områdene har vært mer forutsigbar, og responstiden på avvik har gått ned.

Økonomi og kostnads-kontroll
Effekten av de ovennevnte grepene summerer seg til en forventet årlig besparelse på omtrent kr 400 000. Besparelsen fordeler seg hovedsakelig slik:

- Færre heis-servicer: reduksjon i service- og reservedelskostnader
- Nye vaktmester- og gartner-avtaler: lavere måneds-honorarer
- Optimalisering av parkerings-anlegget: færre ad-hoc-utgifter til akutte feil

Alle tiltak er ment gjennomført uten negative konsekvenser for beboernes komfort eller sikkerhet.

Skifte av ødelagte veggplater
Styret har et ufravikelig ansvar for både bygningsmassen og beboernes sikkerhet. Da de skadde veggplatene ble vurdert som en HMS-risiko, besluttet styret å starte utskiftingen. Parallelt pågår en dialog der vi krever at OBOS dekker hele kostnaden, ettersom skadene etter vår vurdering skyldes mangler ved den opprinnelige leveransen. Vi kan imidlertid ikke forsinke nødvendige tiltak som angår liv og helse.

Tiltak for redusert vannkostnad
Årets kanskje viktigste fremtids-rettede beslutning er vedtaket om å installere én hoved-vannmåler for hele

borettslaget. Per i dag belaster Oslo kommune oss etter areal, noe som gir liten sammenheng mellom reelt forbruk og avgift. Med ny måler vil vi kunne bli fakturert etter faktisk vannforbruk.

Avslutning

Styret mener de prioriterte tiltakene i 2024 har styrket borettslagets økonomi, driftssikkerhet og bærekraft. Samtidig legger vedtakene grunnlaget for ytterligere effektivisering i årene som kommer. Det foreligger ingen uoppgjorte forpliktelser utover dem som er omtalt i denne beretningen.

Oslo, 16. mai 2025

Til generalforsamlingen i Kværnerlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

KVÆRNERLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 918 391 479, KUNDENR. 698

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 205 390**	**669 106**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 701 173	19 156 276
Økning egenkapital i fellesanlegg	16	-1 037	-107 402
Tilbakeføring av avskrivning	17	19 325	19 325
Innsk. øremerk. bankkto		-5 112	-3 074
Reduksjon langsiktig fordring		0	6 600
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	21	-10 917 226	-15 448 927
Fradrag for avdrag på langs. lån	22	-2 376 987	-3 086 515
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-579 863**	**536 283**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**625 526**	**1 205 390**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 349 736	2 944 306
Kortsiktig gjeld	-724 209	-1 738 916
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**625 527**	**1 205 390**

KVÆRNERLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 918 391 479, KUNDENR. 698

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		14 110 653	13 462 008	14 342 880	13 897 380
Innkrevde felleskostnader	2	6 962 785	6 868 648	7 290 120	7 900 620
Garasjer	10	524 400	0	0	0
Andre inntekter	3	68 750	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**21 666 588**	**20 330 656**	**21 633 000**	**21 798 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-18 330	-23 000	-40 000
Styrehonorar	5	-280 000	-130 000	-160 000	-200 000
Avskrivninger	17	-19 325	-19 325	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-11 000	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-175 045	-166 235	-176 000	-185 000
Konsulenthonorar	7	-11 706	-10 770	-20 000	-20 000
Kontingenter		-26 000	-26 000	-26 000	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-1 952 113	-1 539 144	-2 000 000	-2 471 000
Forsikringer		-316 829	-305 749	-310 000	-372 000
Kommunale avgifter	9	-1 653 078	-1 525 950	-1 547 000	-1 775 080
Garasjer	10	-814 315	0	0	-423 357
Kostnader sameie	16	-187 332	-161 375	-279 000	-279 000
Energi/fyring	11	-557 761	-550 777	-620 000	-620 000
TV-anlegg/bredbånd		-666 156	-635 022	-670 000	-697 000
Andre driftskostnader	12	-1 454 584	-1 153 606	-1 200 000	-1 214 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 164 725**	**-6 253 285**	**-7 066 000**	**-8 358 437**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**13 501 863**	**14 077 371**	**14 567 000**	**13 439 563**
Innbetalt andel fellesgjeld		10 917 226	15 448 927	0	0
DRIFTSRESULTAT		**24 419 089**	**29 526 298**	**14 567 000**	**13 439 563**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	16 257	10 654	0	0
Finanskostnader	14	-11 734 172	-10 380 677	-11 814 000	-11 535 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-11 717 916**	**-10 370 022**	**-11 814 000**	**-11 535 000**
ÅRSRESULTAT		**12 701 173**	**19 156 276**	**2 753 000**	**1 904 563**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		12 701 173	19 156 276		

KVÆRNERLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 918 391 479, KUNDENR. 698

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	469 023 572	469 023 572
Tomt		50 026 428	50 026 428
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	108 439	107 402
Andre varige driftsmidler	17	38 651	57 976
Miljøbankkonto, øremerket		121 021	156 956
Langsiktige fordringer	18	256 236	256 236
SUM ANLEGGSMIDLER		**519 574 347**	**519 628 570**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		394 752	380 635
Andre kortsiktige fordringer	19	68 155	101 127
Energiavregning	20	228 978	282 636
Driftskonto OBOS-banken		552 998	1 878 353
Sparekonto OBOS-banken		104 853	301 555
SUM OMLØPSMIDLER		**1 349 736**	**2 944 306**
SUM EIENDELER		**520 924 083**	**522 572 876**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 130 * 5 000		650 000	650 000
Annen egenkapital	21	98 960 359	86 259 186
SUM EGENKAPITAL		**99 610 359**	**86 909 186**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	212 857 132	226 151 345
Borettsinnskudd	23	207 620 000	207 620 000
Avsetning bomiljøtiltak	24	112 382	153 429
SUM LANGSIKTIG GJELD		**420 589 514**	**433 924 774**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		661 399	477 541
Påløpte renter		62 810	1 041 863
Påløpte avdrag		0	219 512
SUM KORTSIKTIG GJELD		**724 209**	**1 738 916**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**520 924 083**	**522 572 876**

Pantstillelse	25	519 050 000	519 050 000
Garantiansvar	16	207 809	318 582

Oslo, 17.03.2025
Styret i Kværnerlia Borettslag

Roger Ison-Haug	Gunnvor Solholm Høigaard	John Arne Johnsen
Nils Bertil Kavli	Adnan Kulenovic	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 754 977
Strøm elbil	110 600
Eiendomsskatt	97 408
Kapitalkostnader på IN-lån	14 091 678
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	18 975
Overført til kapitalkostnader	-14 110 653
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 962 985**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Strøm elbil	-200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 962 785**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøtilskudd fra OBOS	68 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**68 750**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 280 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 606
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 706**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-384 133
Drift/vedlikehold VVS	-5 420
Drift/vedlikehold elektro	-51 243
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-198 227
Drift/vedlikehold heisanlegg	-233 423
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 813
Drift/vedlikehold brannsikring	-489 802
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-578 052
Egenandel forsikring	-9 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 952 113**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-98 121
Vann- og avløpsavgift	-1 030 031
Renovasjonsavgift	-524 926
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 653 078**

NOTE: 10
GARASJE

INNTEKTER GARASJE

Leieinntekter	524 400
SUM INNTEKTER GARASJER	**524 400**

KOSTNADER GARASJE

Forsikring	-35 203
Administrasjonsgebyr OEF AS	-14 550
Elektrisk energi	-27 452
Driftskostnader (leverandørene Billader AS og Making Place AS)	-349 440
Diverse dirftskostnader fra andre leverandører	-24 281
Vakthold	-9 488
Ventilasjon	-17 760
Større vedlikeholdsarbeid; Oslo Epoxybelegg AS (reparasjon av gulv)	-331 341
Kostnader leieinntekter (tomme leieforhold)	-4 800
SUM KOSTNADER GARASJE	**-814 315**

SUM GARASJE	**-289 915**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-423 511
Andre fyringskostnader	-134 250
SUM ENERGI / FYRING	**-557 761**

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 933
Skadedyrarbeid	-17 119
Verktøy og redskaper	-7 498
Lyspærer og sikringer	-18 993
Vaktmestertjenester	-324 438
Vakthold	-214 280
Renhold ved firmaer	-710 288
Snørydding	-30 692
Andre fremmede tjenester	-58 684
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 300
Andre kontorkostnader	-54
Porto	-50
Kontingenter	-38 200
Bank- og kortgebyr	-2 956
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 454 584**

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 448
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 410
Andre renteinntekter fra Kværnerbyen Utomhussameie	1 399
SUM FINANSINNTEKTER	**16 257**

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-11 733 666
OBOS-banken	-34
Renter på leverandørgjeld	-466
Andre rentekostnader fra Kværnerbyen Utomhussameie	-7
SUM FINANSKOSTNADER	**-11 734 172**

NOTE: 15

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2016	469 023 572
SUM BYGNINGER	**469 023 572**

Tomten ble kjøpt i 2016.
Gnr.236/bnr.228
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 8,32 % av Kværnerbyen Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kværnerbyen Utomhussameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kværnerbyen Utomhussameie og utgjør kr 207 809.

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

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

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hjertemaskin		
Tilgang 2022	96 627	
Avskrevet tidligere	-38 651	
Avskrevet i år	-19 325	
		38 651
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**38 651**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-19 325**

NOTE: 18
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt kostnad for infrastruktur elbil-ladere	256 236
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**256 236**

NOTE: 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto - for lite innbetalt IN-lån	68 155
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**68 155**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 154 232
SUM INNTEKTER	**-1 154 232**

KOSTNADER

Administrasjon	96 368
Fjernvarme	1 286 842
SUM KOSTNADER	**1 383 210**
SUM ENERGIAVREGNING	**228 978**

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: 21
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	11 251 776
Egenkapital fra IN tidligere	79 961 682
Egenkapital fra IN 2024	10 917 226
Reduksjon EK fra IN	-3 170 325
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**98 960 359**

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

NOTE: 22
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2017	-311 430 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 316 973	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 376 987	
Nedbetalt tidligere, IN	79 961 682	
Nedbetalt i år, IN	10 917 226	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-212 857 132**

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

NOTE: 23
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 24
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-112 382
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-112 382**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	207 620 000
Pantelån	212 857 132
Beregnede IN-forpliktelser	87 708 583
TOTALT	**508 185 715**

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

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

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 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.25
Selskapsnummer: 698 **Selskapsnavn:** KVÆRNERLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Roger Ison-Haug er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gard Hillestad og Ørn Terje Foss er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag fra Torgeir Magne Berge

Styret skal sørge for desinfisering av søppelrom, søppelkasser og flaskeinnsamlere. Gjøres 1. gang pr. halvår. Styret skal kommunisere gjennomføringsdatoer til andelseierne.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag fra Torgeir Magne Berge

Styret skal sørge for vedlikehold, vask og rensing av avrenningskanaler, i lukket garasjeanlegg. Gjøres 1. gang pr. år. Styret skal kommunisere gjennomføringsdato til andelseierne.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag fra Torgeir Magne Berge

Styret skal i samarbeid med OBOS, lage en vedlikeholdsplan for Kværnerlia borettslag og sende denne ut til andelseierne.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag fra Jan Bjørnar Rødsdalen

Styret får i oppdrag å gå i dialog med Obosbanken om en redusering av rentenivået på felleslån basert på 3 mnd nibborrenten og EFTA domstolen uttalelse rundt flytende boliglånsrenter av E-13/22 og E-1/23 ang avtalevilkår

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag fra Alexander Dahl Høgheim

Styret tar kontakt med fagpersonell for å undersøke trykksituasjonen i leilighetene, og om det er mulig å gjøre endringer som reduserer pipingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag fra Tom Are Jacobsen

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- [ ] For forslag fra tom are jacobsen
- [ ] Mot forslag fra tom are jacobsen

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Det monteres en betjening bryter for hver oppgang som kan sette vinduet i lufte posisjon. Kostnad vil være noen få timer med elektriker, bryter kan f.eks monteres på vegg ved sentral til brannventilasjon på toppen av hver oppgang.
- [ ] Det monteres et automatisk styringssystem for lufting, som tar hensyn til varme og nedbør.
- [ ] Trappegangen tilkobles ventilasjonssystemet avtrekk.

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Gunnvor Solholm Høigaard
- [ ] Marit Charlotte Kværnbraaten

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Gjertrud Eia
- [ ] John Arne Johnsen
- [ ] Marit Charlotte Kværnbraaten

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Marianne Moltke-Hansen
- [ ] Melina Edvardsen

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Som delegat foreslås den som velges som styreleder

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Nils Kavli

Sak 14 Valg av medlemmer til valgkomité

Medlemmer (kun 2 skal velges)

☐ Ørn Terje Foss

☐ Tone Irene Kavli

**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.