



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 591 480  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		35 037 076	360 432
<b>Sum inntekter</b>		<b>35 037 076</b>	<b>360 432</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	
Annen driftskostnad		1 131 483	470 094
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 217 058</b>	<b>470 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>33 820 018</b>	<b>-109 662</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 461	5 568
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 461</b>	<b>5 568</b>
Annen finanskostnad		6 676 753	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 676 753</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 669 292</b>	<b>5 568</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>27 150 726</b>	<b>-104 094</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>27 150 726</b>	<b>-104 094</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 150 726</b>	<b>-104 094</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 150 726	-104 094
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>27 150 726</b>	<b>-104 094</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		359 220 000	107 178 662
Sum varige driftsmidler		359 220 000	107 178 662
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	0
Sum anleggsmidler		359 250 000	107 178 662
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		145 360	301 161
Sum fordringer		145 360	301 161
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 462 226	551 434
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 462 226	551 434
Sum omløpsmidler		2 607 586	852 595
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>361 857 587</b>	<b>108 031 257</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		355 000	355 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>355 000</b>	<b>355 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		27 040 102	
Udekket tap			110 624
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>27 040 102</b>	<b>-110 624</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>27 395 102</b>	<b>244 376</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		224 891 606	
Øvrig langsiktig gjeld		107 796 000	107 680 286
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>332 687 606</b>	<b>107 680 286</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>332 687 606</b>	<b>107 680 286</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 468 958	
Leverandørgjeld		149 532	98 000
Skyldige offentlige avgifter		7 455	
Annen kortsiktig gjeld		148 934	8 595
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 774 879</b>	<b>106 595</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>334 462 485</b>	<b>107 786 881</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>361 857 587</b>	<b>108 031 257</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 486876

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 591 480  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 927 591 480  
KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		35 037 076	360 432
<b>Sum inntekter</b>		<b>35 037 076</b>	<b>360 432</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	
Annen driftskostnad		1 131 483	470 094
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 217 058</b>	<b>470 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>33 820 018</b>	<b>-109 662</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 461	5 568
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 461</b>	<b>5 568</b>
Annen finanskostnad		6 676 753	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 676 753</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 669 292</b>	<b>5 568</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>27 150 726</b>	<b>-104 094</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>27 150 726</b>	<b>-104 094</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 150 726</b>	<b>-104 094</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 150 726	-104 094
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>27 150 726</b>	<b>-104 094</b>



Organisasjonsnr: 927 591 480  
KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		359 220 000	107 178 662
Sum varige driftsmidler		359 220 000	107 178 662
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	0
Sum anleggsmidler		359 250 000	107 178 662
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		145 360	301 161
Sum fordringer		145 360	301 161
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 462 226	551 434
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 462 226	551 434
Sum omløpsmidler		2 607 586	852 595
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>361 857 587</b>	<b>108 031 257</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		355 000	355 000
Sum innskutt egenkapital		355 000	355 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	27 040 102	
Udekket tap		110 624
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>27 040 102</b>	<b>-110 624</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>27 395 102</b>	<b>244 376</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	224 891 606	
Øvrig langsiktig gjeld	107 796 000	107 680 286
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>332 687 606</b>	<b>107 680 286</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>332 687 606</b>	<b>107 680 286</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 468 958	
Leverandørgjeld	149 532	98 000
Skyldige offentlige avgifter	7 455	
Annen kortsiktig gjeld	148 934	8 595
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 774 879</b>	<b>106 595</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>334 462 485</b>	<b>107 786 881</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>361 857 587</b>	<b>108 031 257</b>



Organisasjonsnr: 927 591 480  
KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

5



## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

### Konsernregnskap

#### Morselskapet sitt navn

#### Forretningskontor for morselskapet

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

#### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

##### Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

#### Note

4

#### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2362

Kværnerhøyden Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Kværnerhøyden Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2362>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### 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. Manglende støyskjerming
7. Hagegruppas planteforslag
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kværnerhøyden Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Hege Røyert foreslås som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Hege Røyert er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Rolf Otto Torbjørn Ergon innstilles som protokollvitne.

**Forslag til vedtak**

Rolf Otto Torbjørn Ergon 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. 2362 Årsrapport inkl. årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130.000.

Sak 6

## Manglende støyskjerming

**Forslag fremmet av:**

Robin Andersson, eier av andel 16

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Bakgrunn**

Kværnerhøyden Borettslag, beliggende i Arnljot Gellines Vei 37a-c, Oslo, har siden ferdigstillingen sommeren 2023 vært utsatt for alvorlige støyp problemer fra den nærliggende jernbanen. Dette har hatt en direkte og negativ innvirkning på beboernes livskvalitet, spesielt for de som bor i A-blokken nærmest sporene.

Til tross for gjentatte forsøk på å løse situasjonen gjennom dialog med utbygger, har borettslaget ikke oppnådd nødvendige tiltak for å redusere støbelastningen. En støyrappport fra Norconsult, som utbygger har basert



seg på, har vist seg å ha betydelige begrensninger og har ikke tatt hensyn til de unike topologiske forholdene og den spesifikke støyen fra togmøter og nedbremsinger. Dette har ført til at de faktiske støynivåene beboerne opplever, langt overstiger helsemessig forsvarlige og lovlige grenser.

## Oppsummering

Forslaget om tildeling av kr. 145.000,- foreslås hentet fra bokført driftsoverskudd og vil ikke gå ut over felleskostnader. Dette skal dekke:

- Juridisk håndtering av støyproblemer (Utforming av klage ca 10-15 timers arbeid av jurist med ekspertise innenfor fagområdet)
- Ny støyrapport. Borettslaget går til anskaffelse av en ny støyrapport som benytter seg en annen støy- og spredningsmodell for å beregne støyen.

## Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å sette av midler for juridisk eskalering av klage angående støyskjerming. Styret ønsker at det utarbeides et realistisk kostnadsoverslag, men vil garantere at tiltaket gjennomføres innenfor borettslagets økonomiske rammer og uten at det vil gi økte felleskostnader.

## Tilleggsinformasjon fra styret

Styret er allerede i dialog med aktuelle firma som kan utføre nye målinger og utarbeide ny støyrapport. Vi har mottatt et prisestimat fra Brekke & Strand Akkustikk AS. Se vedlegg,

Styret vedlegger også vår klage til utbygger vedrørende manglende støyskjerming. Klagen er utformet i samarbeid med beboer Robin Andersson. Klagen redegjør for den uakseptable støysituasjonen beboerne i borettslaget er utsatt for, og presenterer krav om nødvendige tiltak for å sikre et sunt og trygt bomiljø.

Styret mottok svar fra utbygger 16. april 2024. Utbyggers utgangspunkt er at Kværnerhøyden er prosjektert og oppført iht. gjeldende retningslinjer. De vil likevel ta en ekstra gjennomgang av forutsetninger i støyprosjekteringen og ber om at evt. nye støymålingene gjort av fagpersoner oversendes for vurdering av deres fagkyndige.

## Forslag til vedtak

Det foreslås at generalforsamlingen i Kværnerhøyden Borettslag godkjenner tildelingen av estimert 145.000,- fra driftsoverskuddet til ny støyrapport og juridisk håndtering. Dette vil direkte forbedre beboernes livskvalitet og sikre et sunt bomiljø ved å holde utbygger ansvarlig for sine forpliktelser.

## Vedlegg

2. 240418 Arnljot Gellines vei 37\_støymåling.pdf
3. Klage til utbygger - Krav om tiltak angående støy fra tog i Arnljot Gellines Vei 37a-c\_250324 2.pdf



Sak 7

## Hagegruppas planteforslag

Forslag fremmet av:

Hagegruppa v/Hege Røyert

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hagegruppa på Kværnerhøyden har per i dag 10 medlemmer. Gruppa har som mål å skape trivelige og innbydende uteområder for alle beboere i Kværnerhøyden. Vi tror at et frodig og levende uteområde ikke bare vil bidra til økt trivsel og bokvalitet, men vil også bidra til å øke verdien på boligene i borettslaget.

### Hagegruppas planteforslag

Hagegruppa har utarbeidet et detaljert forslag for beplantning av Kværnerhøyden Borettslag, som inkluderer en variert blanding av dyrkekasser, hekker, frukt- og bærtrær, bærbusker, blomster og dekorative planter for fire utvalgte områder innenfor borettslaget. Forslaget er nærmere beskrevet i vedlegget og omfatter:

- Område #1: Innføring av dyrkekasser i cortenstål for beboernes egendyrk, hekk med busker med spiselige bær som rips og solbær, og klatreplanter/busker med spiselige bjørnebær.
- Område #2: En bøkehekk for skjerming gjennom alle årstider, utvalg av frukt- og bærtrær som kirsebærtrær, samt flere bærbusker for samplanting.
- Område #3: Bøkehekk kombinert med skyggetålende planter som bladliljer og alunrot, ideelt for områder med lite direkte sollys.
- Område #4: Inkluderer klatrehortensia for å forvandle vegger til grønne oaser, prydbusker som syrin, og plantekasser med prydgress eller bambus for å skape atmosfære og skjerming på uteplassen.

I vedlegget presenteres også retningslinjer for lån av dyrkekasser til dyrking, inkludert ansvarsområder, tildelingsprinsipper samt bruk og vedlikehold av pallekarmene.

Beplantningen skal gjennomføres som en del av en organisert dugnad under ledelse av Hagegruppa, i tett samarbeid med driftsleverandør/gartner for å sikre korrekt gjennomføring.

Valg av planter vil også gjøres i tett samarbeid med fagperson/gartner for å sikre at vi velger bærekraftige planter som vil etablere seg vellykket og trives over tid.

Hagegruppa blir gitt det overordnede ansvaret for å koordinere og gjennomføre innkjøp, beplantningen, inkludert organisering av dugnaden, tilsyn med lån av dyrkekasser, og veiledning til beboere om vedlikehold og forebygging av plantesykdommer. Retningslinjene for lån av dyrkekasser, som beskrevet i Hagegruppas forslag, inkorporeres i borettslagets husordensregler, med ikrafttredelse fra vedtaksdato.

### Kostnader og budsjett

Det estimeres at den totale kostnaden for å implementere planteplanen vil beløpe seg til omtrent NOK 47.500. Dette budsjettet er ment å dekke alle nødvendige utgifter forbundet med anskaffelse av planter, materialer, og andre ressurser som kreves for en vellykket gjennomføring av prosjektet.

Estimert budsjett planteplan

Frukttrær og bærbusker 8 000

Prydplanter og stauder 20 000

Hageutstyr 15 000



Jord og gjødsel 4 500

Sum estimerte kostnader 47 500

## Forslag til Vedtak for Generalforsamlingen

Med bakgrunn i Hagegruppas planteforslag, foreslås følgende vedtak for generalforsamlingen i Kværnerhøyden Borettslag:

- Generalforsamlingen godkjenner Hagegruppas planteforslag for de fire utvalgte områdene i borettslaget, som beskrevet i vedlegget.
- Generalforsamlingen pålegger Hagegruppa å utarbeide en detaljert framdriftsplan og kostnadsoverslag.
- Generalforsamlingen autoriserer styret til å integrere de nødvendige kostnadene i borettslagets årsbudsjett
- Generalforsamlingen bekrefter at beplantningsprosjektet skal gjennomføres som en dugnad med Hagegruppa som ansvarlig.

Dette forslaget legges frem for generalforsamlingen til godkjenning, for å sikre et vakkert og bærekraftig utemiljø som alle beboere i Kværnerhøyden Borettslag kan nyte godt av.

## Styrets innstilling

Styret i Kværnerhøyden Borettslag har gjennomgått Hagegruppas planteforslag og de tilhørende retningslinjene for lån av dyrkekasser med stor interesse. Styret stiller seg bak det fremlagte forslaget og anbefaler at generalforsamlingen godkjenner dette for å fremme et grønnere og mer bærekraftig borettslag for alle beboere.

Styret understreker betydningen av følgende punkter i forslaget:

- **Godkjenning av planteforslag:** Styret ser stor verdi i å iverksette Hagegruppas omfattende og gjennomtenkte planteforslag. Det legges vekt på forslagens potensial til å forbedre borettslagets estetikk og miljøkvalitet for nåværende og fremtidige beboere.
- **Utarbeidelse av framdriftsplan og kostnadsoverslag:** Styret anerkjenner nødvendigheten av en detaljert framdriftsplan og et realistisk kostnadsoverslag. Dette vil sikre en effektiv og målrettet gjennomføring av beplantningsprosjektet. Styret forplikter seg til å arbeide tett sammen med Hagegruppa for å realisere disse planene.
- **Integrering av kostnader i årsbudsjettet:** Styret forstår betydningen av å sikre finansiell støtte til prosjektet. Det bekreftes at styret vil ta ansvar for å integrere de nødvendige kostnadene i borettslagets årsbudsjett, og garanterer at prosjektet gjennomføres innenfor borettslagets økonomiske rammer.
- **Dugnadsbasert gjennomføring:** Styret verdsetter initiativet til å gjennomføre beplantningsprosjektet som en dugnad. Dette vil ikke bare bidra til å redusere kostnader, men også styrke samholdet og fellesskapsfølelsen blant beboerne. Styret støtter Hagegruppa i deres rolle som prosjektansvarlig og ser frem til et aktivt samarbeid med beboerne.

## Avsluttende Anbefaling

Med bakgrunn i de positive aspektene ved Hagegruppas planteforslag, oppfordrer styret generalforsamlingen til å godkjenne forslaget. Dette vil være et viktig skritt mot et mer levende, vakkert, og bærekraftig borettslag. Styret forplikter seg til å gi sin fulle støtte og engasjement i gjennomføringen av dette prosjektet, til glede for alle beboerne i Kværnerhøyden Borettslag.



## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Hagegruppas forslag til vedtak.

## Vedlegg

4. Hagegruppas planteforslag 2024\_vedlegg.pdf

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### En styreleder skal velges for 1 år

Styreleder Knut Valle har av personlige årsaker valgt å trekke seg fra styret. Styret søkte etter kandidater på Vibbo den 19. april, men fikk ingen henvendelser eller kandidater til stillingen som styreleder. Hege Røyert, som i dag fungerer som styreleder, har derfor blitt innstilt til å ta over vervet permanent. Styret er sikker på at Hege Røyert vil bli en dyktig og engasjert styreleder, og vi ber generalforsamlingen om å velge henne til denne viktige rollen.

#### Ett styremedlem skal velges for 1 år

Da Irene Myklebust trakk seg som styremedlem i 21. september overtok varamedlem Rabiye Vurucu hennes oppgaver i styret. Rabiye har vært en aktiv deltaker i styrearbeidet gjennom hele høsten og har vist seg som et dyktig og pålitelig styremedlem.

#### Ett styremedlem velges for 2 år

Styret har mottatt to søknader til vervet som styremedlem for en periode på 2 år. Begge kandidatene er velkvalifiserte og engasjerte i borettslaget. Les mer om kandidatene lenger ned.

#### Ett varamedlem velges for 1 år

Styret har mottatt tre kandidater til vervet som varamedlem til styret for en periode på 1 år. Alle kandidatene er velkvalifiserte og engasjerte i borettslaget. Les mer om kandidatene lenger ned.

## Innstilling

- Hege Røyert velges som styreleder for 1 år
- Rabiye Vurucu velges som styremedlem for 1 år
- Ett styremedlem velges for 2 år
- Ett varamedlem velges for 1 år

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- **Hege Røyert**

Som styrets sekretær har Hege Røyert vist seg å være en dyktig og engasjert ressurs for både styret og borettslaget. Hun er en erfaren prosjektleder med evnen til å motivere og engasjere de rundt seg. Hege har allerede tatt på seg et stort ansvar i styret, og er dermed godt rustet til å ta over som styreleder. Hun ønsker å skape et miljø der alle føler seg hørt og respektert, og der beslutninger tas på en åpen og demokratisk måte. Hun er også opptatt av å sikre at styret jobber effektivt og målrettet og at vi har en god og kostnadseffektiv drift som ivaretar andelseiernes interesser.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Camilla Vik**

Camilla Vik ønsker å stille som medlem til styret for å sikre en representasjon av både småbarnsfamilier i borettslaget og beboere i B-bygget. Med sin bakgrunn som webredaktør og prosjektleder, besitter Camilla en verdifull kompetanse som vil være til stor nytte for styret. Hennes erfaring som selvstendig næringsdrivende og produksjonsleder gir henne et solid grunnlag for å bidra konstruktivt til borettslagets drift og utvikling.

- **Martine Kittilsen**

Martine Kittilsen er godt vant med organiseringsarbeid og mellommenneskelige relasjoner fra sitt arbeid som lærer og teamkoordinator. Hun er opptatt av at borettslaget skal være et godt sted å være, både for beboere og besøkende. Da mener hun det er viktig at folk opplever å bli sett og lyttet til. Hun er med i hagegruppa i borettslaget og gleder seg masse til å fortsette samarbeidet for å skape inkluderende og bruksvennlige uterom.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- **Rabiye Vurucu**

Rabiye Vurucu har betydelig erfaring innen revisjon og vil tilføre styret verdifull kompetanse innen regnskap og økonomistyring. Hun har vært en aktiv deltaker i styrearbeidet gjennom hele høsten og har vist seg som et dyktig og pålitelig styremedlem. Rabiye bringer med seg erfaring fra styrearbeid i andre borettslag, noe som ytterligere styrker hennes kvalifikasjoner og bidrag til vårt fellesskap.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Aksana Valantsevich Owren**

Aksana Owren stiller som kandidat til varamedlem i styret. Aksana er engasjert i borettslaget, og har lyst til å bidra til å skape et trivelig og godt bomiljø på Kværnerhøyden.

- **Camilla Vik**

Camilla Vik ønsker å stille som medlem til styret for å sikre en representasjon av både småbarnsfamilier i borettslaget og beboere i B-bygget. Med sin bakgrunn som webredaktør og prosjektleder, besitter Camilla en verdifull kompetanse som vil være til stor nytte for styret. Hennes erfaring som selvstendig næringsdrivende og produksjonsleder gir henne et solid grunnlag for å bidra konstruktivt til borettslagets drift og utvikling.

- **Martine Kittilsen**

Martine Kittilsen er godt vant med organiseringsarbeid og mellommenneskelige relasjoner fra sitt arbeid som lærer og teamkoordinator. Hun er opptatt av at borettslaget skal være et godt sted å være, både for beboere og besøkende. Da mener hun det er viktig at folk opplever å bli sett og lyttet til. Hun er med i hagegruppa



i borettslaget og gleder seg masse til å fortsette samarbeidet for å skape inkluderende og bruksvennlige uterom.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Knut Valle	Arnljot Gellines Vei 37 A
Styremedlem	Tor Aksel Kaspersen	Arnljot Gellines Vei 37 A
Styremedlem	Hege Røyert	Arnljot Gellines Vei 37 A
Styremedlem	Vibeke Sørli	Arnljot Gellines Vei 37 C
Varamedlem	Rabiye Eva Vurucu	Arnljot Gellines Vei 37 A

Irene Myklebust trakk seg som styremedlem i 21. september, og varamedlem Rabiye Vurucu overtok hennes oppgaver i styret.

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [kvaernerhoyden@styrerommet.no](mailto:kvaernerhoyden@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Kværnerhøyden Borettslag

Borettslaget består av 71 andelsleiligheter.

Kværnerhøyden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927591480, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

135 63

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

Kværnerhøyden Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Siden overtakelsen fra interimsstyret har styret avholdt 5 styremøter.

Vår drift av borettslaget skal ha høy kvalitet og til enhver tid være så kostnadseffektiv som mulig. Styret mener at vi har forholdt oss til dette ved å aktivt å ivareta andelseiernes interesser.

Styret har jobbet med å få på plass alt det tekniske i borettslaget, inkludert heis, dører og fjernvarmeanlegg, samt gått til forslag om kameraovervåkning og fått dette vedtatt med flertalls stemmer. Det har også vært en del arbeid med utbedringer og oppfølging av feil og mangler etter overtakelse av fellesarealene. Spesielt fjernvarmeanlegget og innregulering av dette, har tatt styret mange timer å følge opp.

Styret har også jobbet med å få status og oversikt over serviceavtaler som er inngått og videre innhentet nye tilbud og avtaler der det har blitt sett på som hensiktsmessig.

Styret har videre jobbet mye med å få på plass hjemmesiden og etablert møtepunkter for å skape et godt naboskap med Kruttverket/Kroloftet.

Det ble avholdt en sosial sammenkomst på høsten.

## Fremtidige planer

- Endring av vaktmesteravtalen som følge av utilfredsstillende og mangelfullt arbeid. Styret er i prosess med å innhente tilbud og iverksette ny avtale som trer i kraft i 2024.
- Togstøy er et kjent problem for mange av beboerne og styret har i samarbeid med andelseier Robin Andersson sendt en klage til utbygger og vurderer å gå videre til sak dersom det ikke oppnås enighet.
- Hagegruppe er etablert og har per dags dato 10 medlemmer som jobber med trivsel i nabolaget og forslag til forbedring av utearealene.
- Styret vil se på mulighet for å etablere gjesteparkering for beboerne ute, samt barnevognparkering i garasjen.
- Ferdigbefaring av uteområder gjenstår da disse per nå ikke er ferdig.
- Ettårsbefaring av fellesområder vil gjennomføres i løpet av sommeren

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

**Resultat**

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

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

**Disponible midler**

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

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i

Kværnerhøyden Borettslag.

**Lån**

Kværnerhøyden Borettslag har ikke lån.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J0EP-AJB1J-8KH6F-K7QQU-21NFF-K3Z0P



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>746 000</b>	<b>348 470</b>	<b>746 000</b>	<b>832 708</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	27 150 726	-104 094	0	100 908
Tilført bygg	-252 220 000	0	0	0
Tilført tomt	178 662	-107 178 662	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 251 454 000	30 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -26 562 394	0	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	115 714	107 650 286	0	0
Investering i aksjer/andeler	-30 000	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>86 708</b>	<b>397 530</b>	<b>0</b>	<b>100 908</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>832 707</b>	<b>746 000</b>	<b>746 000</b>	<b>933 616</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 607 586	852 595		
Kortsiktig gjeld	-1 774 879	-106 595		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>832 707</b>	<b>746 000</b>		



## KVÆERNERHØYDEN BORETTSLAG ORG.NR. 927 591 480, KUNDENR. 2362

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>				
Kapitalkostnader		6 666 536	0	12 070 080
Innkrevde felleskostnader	2	1 674 090	0	3 084 828
Innbetalinger		106 595	0	0
Ladeinntekter EL-bil		27 461	0	40 000
Andre inntekter		0	360 432	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>8 474 682</b>	<b>360 432</b>	<b>15 194 908</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader	3	-10 575	0	-14 000
Styrehonorar	4	-75 000	0	-130 000
Revisjonshonorar		0	-18 230	-14 000
Andre honorarer		0	0	-100 000
Forretningsførerhonorar		-73 865	0	-134 000
Konsulenthonorar	5	-2 406	0	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-51 146	-360 432	-411 000
Forsikringer		-125 457	0	-221 000
Kommunale avgifter	7	-298 536	-84 637	-618 000
Energi/fyring	8	-443 834	0	-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 440	0	-13 000
Andre driftskostnader	9	-131 799	-6 795	-359 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 217 058</b>	<b>-470 094</b>	<b>-3 174 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>7 257 624</b>	<b>-109 662</b>	<b>12 020 908</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		26 562 394	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>33 820 018</b>	<b>-109 662</b>	<b>12 020 908</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	10	7 461	5 568	0
Finanskostnader	11	-6 676 753	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-6 669 292</b>	<b>5 568</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>27 150 726</b>	<b>-104 094</b>	<b>100 908</b>
Overføringer:				
Til annen egenkapital		27 150 726		
Til udekket tap			-104 094	



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	252 220 000	0
Tomt		107 000 000	107 178 662
Aksjer og andeler	13	30 000	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>359 250 000</b>	<b>107 178 662</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		67 899	0
Andre kortsiktige fordringer	14	77 461	301 161
Driftskonto OBOS-banken		1 455 117	355 558
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 340	0
Sparekonto OBOS-banken		1 001 769	0
Innestående i andre banker		0	195 876
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 607 586</b>	<b>852 595</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>361 857 587</b>	<b>108 031 257</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 71 * 5 000		355 000	355 000
Annen egenkapital	15	27 040 102	0
Annen egenkapital		0	-110 624
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>27 395 102</b>	<b>244 376</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	224 891 606	0
Borettsinnskudd	17	107 766 000	107 650 286
Annen langsiktig gjeld	18	30 000	30 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>332 687 606</b>	<b>107 680 286</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		149 532	98 000
Skyldige offentlige avgifter	19	7 455	0
Påløpte renter		1 468 958	0
Påløpte kostnader		132 382	0
Annen kortsiktig gjeld	20	16 551	8 595



10

Kværnerhøyden Borettslag

<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 774 879</b>	<b>106 595</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>361 857 587</b>	<b>108 031 257</b>
Pantstillelse	21	359 220 000	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2024

Styret i Kværnerhøyden Borettslag

Knut Valle /s/

Tor Aksel Kaspersen /s/

Hege Røyert /s/

Vibeke Sørli /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 256 185
Akto strøm	396 855
Garasjeleie	21 050
Kapitalkostnader på IN-lån	6 338 994
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	327 542
Overført til kapitalkostnader	-6 666 536
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 674 090</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 406
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 406</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 478
Drift/vedlikehold elektro	-1 983
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 453
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 578
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 655
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-51 146</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-50 354
Vann- og avløpsavgift	-131 008
Renovasjonsavgift	-117 174
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-298 536</b>

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-77 322
Fjernvarme	-366 512
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-443 834</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-93 440
Andre fremmede tjenester	-24 768
Andre kontorkostnader	-2 016
Bank- og kortgebyr	-11 575
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-131 799</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 692
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 769
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 461</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 262 553
Renter utbygger	-413 983
Renter på leverandørgjeld	-217
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-6 676 753</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	252 220 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>252 220 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.135/bnr.63

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

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

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

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

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader	51 532
Betalingsløsning Charge 365	25 929
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>77 461</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	477 708
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	26 562 394
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>27 040 102</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Renter 31.12: 5,3%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2023	-251 454 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	26 562 394
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-224 891 606</b>

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

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

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	OBOS-banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2033	Første avdrag er 30/06-2033
40		1 400
35		1 450
57		1 600
47		1 700
24		1 750
29		1 850
16		1 950
52, 53		2 350
56		2 550
17, 30, 51		2 600
60, 61		2 650
64, 65		2 750
55, 68, 69		2 800
59		2 900
62, 63		2 950
67		3 050
42, 43, 44		3 150
2, 3, 48, 49		3 350
6, 7		3 550
10, 11		3 600
14, 15, 39		3 650
18, 19		3 700
22, 23, 26		3 750
27		3 800
31		3 900
34		3 950
38		4 000
71		4 400
54		4 700
1, 4		4 750
58		4 900
5, 8		4 950
9, 12		5 000
13, 21, 66		5 050
25, 28		5 100
70		5 150
32, 33		5 200
37		5 250
36		5 300
41		5 500
45		5 550
46		5 650
50		5 700

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-107 766 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-107 766 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Kværnerhøyden BRL Hjemmel AS	-30 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-30 000</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 340
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-7 455</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Nygård Boligutvikling Holding AS	-16 551
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-16 551</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	107 766 000
Pantelån	224 891 606
Beregnete IN-forpliktelse	26 562 394
<b>TOTALT</b>	<b>359 220 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	252 220 000
Tomt	107 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>359 220 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8656588. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08**, på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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



# TILBUD

BREKKE ::: STRAND

Arnljot Gellines vei 37  
kværnerhøyden@styrerrommet.no

Oslo, 19. april 2024

Deres ref.: Thor Aksel Kaspersen

## Arnljot Gellines vei 37

### Tilbud støymålinger

Brekke & Strand Akustikk takker for forespørsel vedrørende målinger av jernbanestøy til Arnljot Gellines vei 37 A/B. Det dreier seg om nye boligblokker. Beboere ønsker en uavhengig vurdering av støyforholdene basert på målinger. Nedenfor er gitt kostnadsestimater for ulike oppgaver. Vi ser av støynotatet fra Norconsult at fasadene mot jernbanen er svært støyutsatt. Erfaringen de siste årene har vært at fasader som er dimensjonert for så høye støybelastninger ofte ikke har så høy lydisolasjon som forventet ut fra beregninger. I de tilfellene der fasaden ikke helt er som beregnet skyldes det svakheter i utførelsen på byggeplass.

Vi har ikke regnet med å søke om ansvarsrett for prosjektet.

Nedenfor er gitt kostnadsestimater for mulige oppgaver.

Oppgave	Leveranse	Prisoverslag (eks. mva.)
Møter	-	Etter behov, medgått tid
Måling av utendørs jernbanestøy på mest utsatte fasade i ei uke	AKU-01, rapport om målt utendørs støy	Et punkt: kr. 40,000- Flere punkter: kr. 20,000- per stk.
Måling av lydisolasjon i fasade mot banen inklusiv vurdering av innendørs støynivå	AKU-02, rapport om lydisolasjon i fasaden	En måling: kr. 20,000 hvis bestilt sammen med AKU-01 Flere målinger: kr. 10,000- per stk-

Løpende rådgivning utover det som er angitt vil variere med hvor mye innspill og hjelp dere selv ønsker.

Målinger kan startes opp etter 20. mai. Levering av rapport vil bli ca. 3 uker etter oppstart.



Arnljot Gellines vei 37  
Tilbud støymålinger

BREKKE ::: STRAND

Vi kan tilby følgende medarbeidere på dette prosjektet:

	Navn:	Timepris eks. mva.
Oppdragsleder	Sigmund Olafsen	Kr. 1,970-
Kvalitetskontrollør	Teresa F. Espejo	Kr. 1,590-
Oppdragsmedarbeider	Siv. ing. 0-5 års erfaring	Kr. 1,440-

Arbeidene utføres iht. NS 8401. Arbeidene er avgiftsbelagt. Timeratene over gjelder for oppgaver honorert etter medgått tid. For ubekvem arbeidstid (kl. 21:00 – 06:00 på hverdager og arbeid i helg og på helligdager) beregnes et påslag på 100% av timeraten. For arbeid etter medgått tid regnes et administrasjonstillegg på 3%. Kilometergodtgjørelse og reisekostnad etter statens satser. Timeratene indeksreguleres etter RIF's lønnsstatistikk for aritmetisk middellønn for samtlige årskull. Første gang 01.07.2024. Tilbudet er gyldig i 30 dager.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid!

Med vennlig hilsen

Brekke & Strand Akustikk AS

Tilbud utarbeidet av:

Sigmund Olafsen

**Fredensborg Bolig**

v/ Adm. direktør Magnus Aune Hvam og Prosjektsjef Jon Atle Botn

**Kværnerhøyden Borettslag**

Arnljot Gellines vei 37a-c  
0657 Oslo

Dato: 25. mars 2024

Svarfrist: 15. april 2024

## Klage til utbygger: Krav om tiltak angående støy fra tog i Arnljot Gellines Vei 37a-c

### 1. Innledning

Kværnerhøyden Borettslag, ferdigstilt sommeren 2023 og beliggende i Arnljot Gellines Vei 37a-c, Oslo, er utsatt for betydelige støyproblemer fra den nærliggende jernbanen. Denne støyen har en direkte og negativ innvirkning på beboernes livskvalitet, spesielt for de som bor i A-blokken nærmest sporene. Denne klagen tar for seg den nåværende situasjonen, belyser problematikken, og foreslår tiltak for å redusere støybelastningen for beboerne.

Borettslaget har over lengre tid forsøkt å avklare hvem som har ansvar for å iverksette støyreducerende tiltak for å beskytte beboerne mot helseskadelig støy. Svaret fra Bane NOR ([vedlegg 2](#)) på Robin Anderssons e-post ([vedlegg 1](#)) tydeliggjør at dette ansvaret ligger hos utbygger.



Bilde 1 viser Kværnerhøyden Borettslag med manglende støyreducerende tiltak mot støy fra jernbanen.  
Foto: Robin Andersson

## 1.1 Situasjonsbeskrivelse og klagegrunnlag

Situasjonen borettslaget står overfor beskrives godt i et brev til Bane NOR ([vedlegg 1](#)) av Robin Andersson, en beboer i Kværnerhøyden Borettslag. Det er særlig beboerne i A-blokk (Arnljot Gellines vei 37a), som grenser nærmest til jernbanesporene, som lider mest av høy støy fra passerende tog. Denne støyen forstyrrer både den generelle freden og nattesøvnen.

En betydelig høydeforskjell fører til at støy direkte treffer fasadene. Dette forsterkes ytterligere av lydrefleksjoner fra fjellet mot Ekeberg, noe som gjør støyen enda mer påtrengende – til og med på balkonger og i soverom vendt mot Svartdalsparken og Ekeberg. Beboerne har selv målt støynivåer over 89 dB, og i visse tilfeller opptil over 95 dB utenfor fasaden i Arnljot Gellines vei 37a ved togbremsning. Dette er langt over helsemessig forsvarlige og i hovedsak lovlige nivåer. Noen av beboernes målinger fra soverom vendt mot jernbanesporene indikerer også støynivåer i underkant av, og i noen tilfeller over 50 dB med lukkede vinduer.



Bilde 2 viser trippelsporet rett utenfor A-blokken i Kværnerhøyden Borettslag.  
Foto: Robin Andersson

Videre er jernbanesporene rett utenfor A-blokken en dedikert strekning for togmøter. Her bremses togene, noe som flere ganger i døgnet fører til ekstremt høye støynivåer med en gjennomtrengende kvalitet i det øvre frekvensregisteret.

Støysituasjonen beboerne i Kværnerhøyden borettslag opplever demonstrerer utbyggers mangelfulle ivaretagelse av sitt ansvar for å utrede og planlegge støyreducerende tiltak i henhold til relevante lover. Utbygger har oppført boliger egnet for permanent opphold helt inntil en tungt trafikkert, trippelsporet jernbane uten å implementere nødvendige støyreducerende tiltak. Dette kunne ha forhindret eller betydelig redusert støybelastningen for beboerne. I tillegg foreligger det en problematikk med lysforurensning fra togens lysystemer grunnet mangelen på skjerming.

Mangelen på tiltak står i direkte konflikt med flere forskrifter, lover, standarder og bestemmelser, som vi skal se nærmere på videre i klagen.

## 2. Krav om tiltak

Borettslaget krever at det bygges en 5-6 meter høy støyskjerm langs relevante deler av Arnljot Gellines vei 37a-c (vedlegg 3). Høyden er basert på et estimat for å tilpasse seg høyden av støyskjermen på motsatt side av jernbanen (Etterstad). Støyskjermen skal tilpasses høydeforskjellen mellom Arnljot Gellines vei 37a-c og motsatt side, for å alltid være høyere enn togene. Dette er nødvendig for å oppnå ønsket effekt.

Borettslaget krever også at støyskjermen har gode lydisolerende egenskaper, egnet for å beskytte beboerne mot helseskadelig og sjenerende støy, spesielt fra tung godstrafikk. Tiltaket er nødvendig for å rette opp den mangelfulle støyskjermingen, forbedre beboernes livskvalitet og sikre et sunt og trygt bomiljø. Dette burde ha blitt adressert før ferdigstillingen av byggeprosjektet.

Vi forventer at problemet blir utbedret snarest mulig for å unngå ytterligere helseskadelig belastning på beboerne i Kværnerhøyden borettslag.



Bilde 3 viser støyskjermen på motsatt side av jernbanen (Etterstad).

Foto: Robin Andersson

## 3. Støyrapporten fra Norconsult

Klagen fra Kværnerhøyden Borettslag mot utbygger angående støyproblemer fra togtrafikken ved Arnljot Gellines Vei 37a-c i Oslo, påpeker flere kritiske punkter i rapporten fra Norconsult, samt i utbyggers tilnærming til støyproblematikken. Disse punktene skal nå vurderes i lys av relevante lover og EU-direktiver om støy.

### 3.1 Valg av metode og beregningsgrunnlag

Norconsults metode for støyvurdering i Kværnerhøyden Borettslag, beskrevet i deres rapport, følger en standard tilnærming til støyberegning og støyvurdering i henhold til gjeldende retningslinjer og standarder. Denne standardmetoden innebærer typisk bruk av anerkjente beregningsmodeller for å estimere støynivåer basert på:

- Trafikktall
- Togtyper
- Hastigheter
- Avstander
- Terreng- og bygningsdata (for å modellere lydspredning og refleksjoner)

Beregningene tar utgangspunkt i Nordisk beregningsmetode for skinnegående trafikk, en veletablert metode for å estimere støy fra jernbanetrafikk.

### 3.2 Begrensninger ved rapporten

Selv om metoden Norconsult har brukt er en standard metode for beregning av støy, har den tydelig sine begrensninger. Dette gjelder spesielt i komplekse og unike situasjoner som den Kværnerhøyden Borettslag står overfor.

Beboerne i Kværnerhøyden opplever støybelastninger som ikke er tilstrekkelig representert, adressert eller mitigert i Norconsults rapport. Rapporten tar heller ikke høyde for at strekningen utenfor Arnljot Gellines vei 37a er en dedikert strekning for togmøter. Dette innebærer at tog må bremse ned akkurat utenfor borettslagets tomt (i hovedsak Arnljot Gellines vei 37a). Dette fører til mange utslag av ekstrem dB og en gjennomtrengende kvalitet på støyen, noe den nåværende metoden ikke tar høyde for.

De unike topologiske forholdene ved Kværnerhøyden, som for eksempel høydeforskjeller i terreng sett opp mot den tresporede jernbanen, er ikke tatt tilstrekkelig hensyn til i rapporten. Lydrefleksjoner fra nærliggende fjell forsterker støyen utover det standard beregningsmetoder kan forutsi. Begrepet "stille side" (mot Svartdalsparken) i støyrapporten fra Norconsult er misvisende. Beboere har registrert over 90 dB flere ganger i døgnet fra balkongen mot Svartdalsparken. En stille side eksisterer i realiteten ikke, da støyen fra togene ferdes uhindret mot fjellet, for så å sprette tilbake mot motsatt side av borettslagets fasade grunnet manglende støyskjerming i direkte nærhet til støykilden.

Det er dermed relevant å se på en mer nyansert tilnærming til å vurdere støy enn å beregne seg frem til et gjennomsnitt. Dette gjennomsnittet samsvarer ikke med realiteten og den effekten støyen har på beboerne.

Samlet sett peker disse observasjonene og opplevelsene på en diskrepans mellom den anvendte standardmetoden og behovet for mer tilpassede og nøyaktige vurderinger i spesielt støyutsatte områder. I situasjoner med betydelig støyeksponering, som ved Kværnerhøyden, er det kritisk å anvende metoder som er i stand til å gi et realistisk bilde av støybelastningen og som kan informere om effektive støyreducerende tiltak.



Bilde 4 viser de topologiske forholdene ved Kværnerhøyden. Der lyden reflekteres tilbake til "stille side" via høydedraget/fjellsiden (Høyenhall).

Foto: Robin Andersson

### 3.3 Juridisk vurderingsgrunnlag for situasjonen

#### 3.3.1. Maksimale støynivåer overstiger tillatte verdier

Støyretningslinje T-1442/2021 fastsetter grenseverdier for støy fra veitrafikk og jernbane ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse. Den definerer to støysoner: gul og rød, med spesifikke krav til ekvivalent støynivå (Lden) og maksimalt støynivå (L5AF) for hver sone.

- Gul sone:
  - Lden over 58 dB
  - L5AF over 75 dB
- Rød sone:
  - Lden over 68 dB
  - L5AF over 90 dB

Innendørs støynivå skal ikke overstige 42 dB i henhold til forurensningsforskriften kapittel 5. Målinger utført av beboerne i Kværnerhøyden Borettslag viser at støynivåene overskrider de tillatte verdiene i støyretningslinje T-1442/2021. Dette gjelder både ekvivalent støynivå (Lden) og maksimalt støynivå (L5AF).

Målinger viser:

- Lden over 68 dB (rød sone)
- L5AF over 90 dB (rød sone)

Innendørs støynivå:

- Over 42 dB i noen tilfeller

Disse målingene indikerer at støybelastningen for beboerne i Kværnerhøyden Borettslag er helsemessig uakseptabel og i strid med gjeldende støyretningslinjer.

### 3.3.2. Manglende hensyn til unike topologiske forhold og støy fra togmøter

Klagen peker på at Norconsults rapport ikke tar tilstrekkelig hensyn til de unike topologiske forholdene ved Kværnerhøyden Borettslag og den direkte eksponeringen for tungt trafikkerte jernbanespor, spesielt med godstog. Dette er en svakhet, da både Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og EU-direktivet 2015/996 understreker viktigheten av å vurdere alle relevante faktorer, inkludert topografi, ved støyvurderinger. Disse direktivene krever en detaljert modellering av lydspredning og støypropagering fra jernbanekilder, noe som synes å være oversett eller undervurdert i Norconsults rapport.

Rapporten tar heller ikke tilstrekkelig hensyn til at området ligger ved en dedikert strekning for togmøter. Dette innebærer hyppige innbremsinger, som fører til høye toppe i opplevd støy. Støyen som genereres har en skjærende kvalitet som kan være spesielt forstyrrende. Dette aspektet ved togtrafikken er kritisk, da det ikke bare er den kontinuerlige støyen som er relevant, men også de plutselige og gjentatte støytoppene som oppstår ved nedbremsing.

Denne typen støy kan ha en betydelig negativ innvirkning på livskvaliteten for beboerne i borettslaget. Det er derfor viktig at slike faktorer vurderes nøye i støyvurderinger, i tråd med både nasjonale og europeiske retningslinjer.

I henhold til Miljødirektoratets veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), skal det tas hensyn til alle relevante støykilder og deres karakteristika ved planlegging av ny bebyggelse. Dette inkluderer spesifikke støykilder som togmøter og nedbremsinger, som kan generere høyere og mer skjærende støy enn vanlig togtrafikk.

EU-direktivet 2002/49/EF, kjent som Støydirektivet, krever at medlemslandene utarbeider og gjennomfører handlingsplaner for å redusere støyeksponering, spesielt i områder hvor støynivåene kan ha skadelige effekter på menneskers helse. Direktivet understreker behovet for å vurdere støyeksponeringen i sin helhet, inkludert de spesifikke støyhendelsene som kan ha særlig negative konsekvenser.

Videre er det i henhold til forurensningsforskriften kapittel 5 om støy, tiltaksgrenser for eksisterende virksomhet som krever at støykilder som overskrider visse nivåer, må håndteres for å sikre at innendørs støynivåer er tilfredsstillende. Dette inkluderer å ta hensyn til spesifikke støyhendelser som kan føre til høyere støynivåer enn gjennomsnittet.

Samlet sett indikerer dette at Norconsults rapport og utbyggers håndtering av støyproblematikken ikke fullt ut har tatt høyde for den spesifikke og skjærende støyen som oppstår ved togmøter og nedbremsinger utenfor Kværnerhøyden Borettslag. Dette er en vesentlig svakhet ved støyvurderingen, som ikke synes å samsvare med de krav og retningslinjer som er satt for å beskytte beboere mot støyforurensning.

### 3.3.3 Unyansert vurdering av støytiltak

Klagen peker på at vurderingen av støytiltakene i Norconsults rapport er for unyansert. Dette strider mot EUROPAPARLAMENTS- OG RÅDS DIREKTIV 2002/49/EF (Støydirektivet), som legger opp til en detaljert og nyansert tilnærming til støyvurdering og støyreduksjon. Direktivet fremmer bruk av lydspredningsmodeller og beregningsprosesser som tar hensyn til alle relevante faktorer, noe som synes å mangle i Norconsults tilnærming.

### 3.3.4 Tolkning av bygget som støyskjerm og manglende tiltak

Utbyggers tolkning av bygget i seg selv som en tilstrekkelig støyskjerm, uten å vurdere behovet for ytterligere støyreducerende tiltak, er en betydelig svakhet. Dette strider mot både nasjonale retningslinjer og EU-direktiver som krever at støyfølsom bebyggelse beskyttes gjennom adekvate støyreducerende tiltak. Forskrift om miljørettet helsevern i bygninger og Støy- og forurensningsloven understreker nødvendigheten av å beskytte befolkningen mot støy. Å anta at bygget i seg selv er tilstrekkelig beskyttende, uten å vurdere behovet for ytterligere tiltak, er derfor ikke en bærekraftig antagelse, slik som det blir fremstilt i rapporten.

### 3.2.5 Manglende samsvar mellom antatte og opplevde støynivåer

Det er en markant forskjell mellom de støynivåene Norconsults rapport presenterer og de faktiske støynivåene beboerne i Kværnerhøyden Borettslag opplever. Denne forskjellen peker mot potensielle svakheter i den anvendte beregningsmetodikken eller de underliggende dataene. Ifølge EUROPAPARLAMENTS- OG RÅDS DIREKTIV 2002/49/EF (Støydirektivet) er det essensielt at støykartlegging og vurdering reflekterer den reelle støybelastningen med størst mulig nøyaktighet. Dette kravet synes ikke å være tilstrekkelig møtt i dette tilfellet.

Rapporten viser til en "stille side" vendt mot Svartdalsparken. Imidlertid opplever beboerne at støy fra togene ikke blir dempet, men heller reflektert fra fjellet tilbake mot borettslagets fasader. Dette indikerer at støyvurderingen ikke fullt ut tar høyde for de komplekse akustiske forholdene i området, inkludert lydrefleksjoner, som kan forsterke opplevelsen av støyen betydelig. En mer detaljert og nyansert tilnærming til støyvurdering, som inkluderer disse faktorene, ville derfor være mer representativ for de faktiske forholdene beboerne står overfor.

### 3.2.6 Manglende hensyn til lysforurensning

Problemstillingen rundt lysforurensning fra togenes lyssystemer ved Kværnerhøyden Borettslag reiser spørsmål om juridiske mangler i forhold til manglende skjermingstiltak. Lysforurensning er en form for miljøforstyrrelse som kan ha direkte konsekvenser for beboernes livskvalitet, på lik linje med støyforurensning.

Juridisk sett, kan lysforurensning vurderes under forurensningsloven, som krever at forurensning ikke skal føre til skade eller ulempe for miljøet. Dette er relevant i dette tilfellet, da eksponeringen for lys treffer direkte på alle soverom vendt mot jernbanesporene. Forurensningsloven inkluderer også lysforurensning, som kan betraktes som en form for

forurensning som kan påvirke menneskers helse og trivsel. Plan- og bygningsloven (PBL) stiller også krav om at hensynet til miljø, inkludert lysforhold, skal ivaretas i planlegging og godkjenning av byggeprosjekter.

I denne sammenhengen er det relevant å peke på at utbygger og kommunen har et ansvar for å sikre at boligbygging i støy- og lysutsatte områder bygges i henhold til støyretningslinje T-1442/2021. Dette inkluderer tiltak for å redusere lysforurensning, som for eksempel skjerming eller andre avbøtende tiltak for å beskytte beboerne mot uønsket lysinntrengning.

Det foreligger dermed en juridisk forpliktelse for utbygger til å vurdere og implementere nødvendige tiltak for å håndtere lysforurensning. Dette synes å mangle i det aktuelle tilfellet. Mangelen på skjermingstiltak mot lysforurensning kan derfor betraktes som et brudd på utbyggers forpliktelser til å sikre et sunt og trygt bomiljø for beboerne i Kværnerhøyden Borettslag.

### 3.4 Konklusjon av støyrapport og nåværende tiltak

Klagen avdekker betydelige svakheter i Norconsults rapport og utbyggers tilnærming til støyproblematikken i Kværnerhøyden Borettslag. Disse svakhetene omfatter en utilstrekkelig vurdering av de unike topografiske forholdene, en overfladisk behandling av støyreducerende tiltak, en feilaktig antagelse om byggets funksjon som støyskjerm, og en diskrepans mellom teoretiske beregninger og beboernes faktiske opplevelse av støy. Disse funnene er i strid med både nasjonale retningslinjer og EU-direktiver, som begge krever en grundig, nyansert, og realistisk tilnærming til støyvurdering og støyreduksjon for å beskytte mennesker mot helseskadelig støy.

Det er klart at standardmetoden for støyvurdering ikke fullt ut fanger opp den faktiske støybelastningen beboerne i Kværnerhøyden Borettslag utsettes for. Dette underbygger behovet for en mer omfattende og nøyaktig støyvurdering som tar hensyn til områdets spesifikke topologiske og akustiske forhold, samt faktiske støymålinger for å sikre validitet. Norconsults forslag om at bygget selv kan fungere som en støyskjerm, uten ytterligere tiltak, virker utilstrekkelig i lys av beboernes opplevde støynivåer. Dette reiser spørsmål om nødvendigheten av mer omfattende støyreducerende tiltak for å sikre beboernes livskvalitet og helse.

Gitt Kværnerhøyden Borettslags nærhet til en av de mest betydelige støykildene i Oslo – jernbanen – er det avgjørende at fremtidige støyvurderinger anvender mer avanserte og representative metoder. Dette bør inkludere detaljerte lydspredningsmodeller og faktiske støymålinger for å gi et mer nøyaktig bilde av støysituasjonen. En slik tilnærming vil være i tråd med nyere veiledninger og direktiver som fremmer bruk av avanserte beregningsmetoder og modeller for støyvurdering, som Cnossos-EU, og vil bidra til å sikre at tiltakene som implementeres faktisk adresserer og reduserer støybelastningen på en effektiv måte.

## 4. Oppsummering av klagen

### Klagen fra Kværnerhøyden Borettslag tar opp følgende:

- Alvorlige støyp problemer fra jernbanen som påvirker beboerne i Arnljot Gellines vei 37 a-c i Oslo, spesielt de i A-blokken nærmest togsporene.
- Støynivåer som overstiger helsemessig forsvarlige og lovlige grenser.
- Utbygger har forsømt sitt ansvar for å utrede og planlegge nødvendige støyreducerende tiltak.
- Boliger egnet for permanent opphold er bygget inntil en tungt trafikkert jernbane uten tilstrekkelig støyskjerming.

### Klagen krever:

- Utbygger bygger en 5-6 meter høy støyskjerm med gode støyskjermende egenskaper langs relevante deler av Arnljot Gellines vei.
- Begrunnet i høydeforskjellen mellom boligene og jernbanesporene, samt behovet for effektive støyskjermende egenskaper.

### Kritikk av Norconsults støyrapport:

- Rapporten fra Norconsult har begrensninger og tar ikke hensyn til de unike topologiske forholdene og den spesifikke støyen fra togmøter og nedbremsinger.
- Gir en altfor unyansert vurdering av støytiltakene.
- Har en feilaktig antagelse om byggets funksjon som støyskjerm.
- Viser et sykkelskur i tre med plasttak og påstår at dette gir adekvat skjerming, noe som ikke er tilfelle.
- Markant forskjell mellom de teoretiske støynivåene og antagelsene i rapporten og de faktiske støynivåene beboerne opplever.

### Juridisk grunnlag for klagen:

- Utbygger har forsømt sitt ansvar i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- Støyretningslinje T-1442/2021
- Forskrift om miljørettet helsevern
- Støy- og forurensningsloven
- EUROPAPARLAMENTS- OG RÅDS DIREKTIV 2002/49/EF
- EU-direktivet 2015/996
- Norsk Standard NS 8175
- Plan- og bygningsloven
- Likebehandlingsloven



**Konklusjon:**

- Det er behov for en mer omfattende og nøyaktig støyvurdering.
- Utbygger må sikre at støyreducerende tiltak er effektive og i tråd med krav og retningslinjer.
- Utbygger oppfordres til å ta ansvar og implementere nødvendige tiltak for å sikre et sunt og trygt bomiljø for beboerne i Kværnerhøyden Borettslag.

Oslo, 25. Mars 2024

**Styret i Kværnerhøyden borettslag**

Knut Valle, sign.

Vibeke Sørlie, sign.

Thor Kaspersen, sign.

Hege Røyert, sign.

Kopi sendt:

OBOS Eiendomsforvaltning AS v/Rådgiver Kari-Anne Bakke Lindland



## Vedlegg

- Vedlegg 1 - E-post til Bane Nor fra Robin Andersson
- Vedlegg 2 - Svar fra Bane Nor til Robin Anderson
- Vedlegg 3 - Situasjonsskart som viser plassering av ønsket støyskjerm



## Kilder

- Andersson, R. (2024, 14. mars). *Lage støyskjerm ifm arbeid i Fagerlia*. [E-post til Bane NOR]. Bane NOR - Lage støyskjerm ifm arbeid i Fagerlia.pdf.
- Furuholmen Eiendomsutvikling AS. (2019, 21. juni). *Støy fra jernbane - Arnljot Gellines vei 35*. Norconsult AS. Stoeyfaglig\_notat.pdf.
- Hatlelid, S. (U.å.). *Oslo kommune - Svar på forespørsel om oppføring av ny støyskjerm i forbindelse med melding om planlagte arbeid fra Bane NOR i Fagerlia*. Melding om planlagte arbeid fra Bane NOR i Fagerlia.pdf.
- Miljø- og klimadepartementet. (2021). Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Hentet fra [https://www.regjeringen.no/Utendørs støynivå](https://www.regjeringen.no/Utendørs-støynivå):
- Lovdata. (n.d.). Forskrift om miljørettet helsevern. Hentet fra <https://lovdata.no/>
- Europaparlamentet og Rådet for Den Europeiske Union. (2002). Direktiv 2002/49/EF om vurdering og styring av omgivelsesstøy. Hentet fra [https://eur-lex.europa.eu/Artikkel 1 Mål](https://eur-lex.europa.eu/Artikkel1Mål)
- Europaparlamentet og Rådet for Den Europeiske Union. (2015). EU-direktiv 2015/996 om fastsettelse av en felles støyindikator og metoder for å beregne støyeksposering. Hentet fra <https://eur-lex.europa.eu/Lydspredningsmodell>: Kapittel 2.5.4
- Standard Norge. (n.d.). NS 8175: Lydforhold i bygninger – Lydklassifisering av bygninger. Hentet fra <https://www.standard.no/>
- Nordisk Ministerråd. (1996). Nord96: Revidert beregningsmetode for skinnegående trafikk. Hentet fra <https://www.norden.org/>
- International Organization for Standardization. (2013). ISO 3095:2013 Akustikk - Måling av støy fra skinnegående kjøretøy. Hentet fra <https://www.iso.org/>
- Lovdata. (n.d.). Plan- og bygningsloven. Hentet fra <https://lovdata.no/>
- Lovdata. (n.d.). Forskrift om konsekvensutredninger. Hentet fra <https://lovdata.no/>



14.03.2024, 10:54

Gmail - Lage støyskjerm ifm arbeid i Fagerlia



Robin Andersson <robin.andersson86@gmail.com>

## Lage støyskjerm ifm arbeid i Fagerlia

Robin Andersson <robin.andersson86@gmail.com>  
Til: kundesenter@banenor.no

14. mars 2024 kl. 10:52

Kjære Bane NOR,

I forbindelse med det varslede arbeidet i Fagerlia, henvender vi oss til dere fra det nyetablerte borettslaget Kværnerhøyden (2023), beliggende i Arnljot Gellines Vei 37a-c, 0657 Oslo.

Vi har et hjertelig ønske om å be om deres bistand i forbindelse med at dere skal jobbe her i området. Vi ønsker nemlig å ta opp et sensitivt emne som berører oss alle i borettslaget, nemlig støy fra togtrafikken.

Våre hjem, spesielt de som ligger nærmest jernbanesporene, påvirkes betydelig av lyden fra passerende tog. Vi er bekymret for hvordan dette påvirker vår hverdagslige ro og våre nattesøvn, spesielt med tanke på de minste blant oss, som min 9 måneder gamle datter som har soverommet vendt mot jernbanen.

### Kværnerhøyden - hvordan vår situasjon er

Det er forskjell på boligene på denne siden av togsporene. På kartet ser ting kanskje likt ut, men i virkeligheten er det ikke det. I vårt tilfelle med Kværnerhøyden borettslag, er det en uheldig høydeforskjell som gjør at lyden fra den høyt og tungt trafikkerte strekningen, treffer rett på fasaden. Nabo-borettslagene på denne siden av togsporene, blir i mye større grad skjermet av terrenget og andre topologiske forskjeller (fjellvegg, høydeforskjell, kuller etc.). Dessverre kommer vi ganske kort ut av dette som får alt rett på oss. Selv på balkongen som er vendt mot Svartdalsparken, er støynivået veldig høyt. Mobilene har flere ganger registrert over 100db og i noen tilfeller 118 db. Lyden spretter rett tilbake på oss fra fjellet opp mot Ekeberg.

Vi forstår at det allerede er gjort tiltak for å redusere støy på andre deler av jernbanenettet (for eksempel på Etterstad-siden), og vi håper at det kan vurderes lignende tiltak for vårt område. Det er jo ingen forskjell på oss sånn sett, vi er også mennesker som bor langs togsinnene og vil gjerne ha samme forutsetninger å bli skjermet fra støy som oppleves som helseskadelig.

### I forbindelse med de planlagte arbeide på Fagerlia

Derfor ønsker vi å foreslå at det i forbindelse med de planlagte arbeidene vurderes å sette opp en høy og effektiv støyskjerm langs strekningen som berører vårt borettslag. Eller, i det minste, be noen av deres ledere for dette oppdraget om å følge opp og vurdere hva slags støyvegg man kan lage om ikke altfor langt frem i tid. Vi vet at dette vil gjøre en stor forskjell for livskvaliteten for alle beboere her i Kværnerhøyden, men også andre som passerer forbi her til daglig.

Vi er åpne for dialog og eventuelle forslag dere måtte ha for å adressere denne utfordringen, og vi er mer enn villige til å bidra der vi kan for å finne en god løsning. Vi håper på et positivt og konstruktivt samarbeid for å forbedre boforholdene for innbyggerne i Kværnerhøyden.

Takk for at dere tar dere tid til å vurdere vår forespørsel. Vi ser frem til å høre fra dere og håper på en løsning som gir alle parter.

Med vennlig hilsen,  
Robin Andersson - Beboer i Arnljot Gellines vei 37A

Vedlegg 3

Klage til utbygger - Krav om tilknyttede støytallende støy fra tog i Arnljot Gellines Vei 37a-c\_250324 2.pdf

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=ef0a7edb2b&view=pt&search=all&permmsgid=msg-a:r-4423400190191516784&simpl=msg-a:r-4423400190191516784>

1/3



Robin Andersson

**Dato:** 18.03.2024  
**Saksref:** 202404187-2  
**Deres ref.:**  
**Side:** 1 / 2

**Vår saksbehandler:** Ståle Hatlelid  
**Telefon:**  
**Mobil:** +4791650255  
**E-post:** stale.hatlelid@banenor.no

**Oslo kommune - Svar på forespørsel om oppføring av ny støyskjerm i forbindelse med melding om planlagte arbeid fra Bane NOR i Fagerlia**

Vi viser til innmeldt henvendelse gjeldende støy fra Hovedbanen ved Arnljot Gellines Vei 37A-B-C i Oslo kommune.

Bane NOR ga i 2019 tillatelse etter jernbaneloven § 10 til oppføring av et leilighetsbygg i tillegg til opparbeidelse av fortau avkjøring og støyskjerm. Vi forutsetter at boligen oppføres i henhold til TEK17 og at krav til innendørsstøy blir tilfredsstillende ivaretatt. Det er utbygger og kommunens ansvar å sørge for at boligutbygging i støyutsatte områder bygges i henhold til støyretningslinje T-1442/2021. Vi forutsetter at kommunen som plan- og bygningsmyndighet følger opp krav til støy i sin behandling av saken.

I forbindelse med arbeidene med Fagerlia / Loelva bru så skal vi her utføre fornyelsestiltak i jernbaneinfrastrukturen. Vedlikehold av jernbane kan i flere tilfeller medføre lavere støynivå fra togene.

Bane NOR har i aller høyeste grad forståelse for at støy er plagsomt. Bane NOR forvalter i overkant av 4000 kilometer med jernbane i Norge, langs disse strekningene er det omtrentlig 300 000 boliger. Vi er derfor nødt til å nytte et likebehandlingsprinsipp, og siden vi ikke har tiltaksplicht ovenfor eiendommen Arnljot Gellines vei 37A-C vil vi ikke vurdere tiltak ved adressen.

Det er også mulig å rådføre seg med kommunen i saker som gjelder støypilg da støy også håndteres i forskrift om miljørettet helsevern.

Med vennlig hilsen

Ståle Hatlelid  
Saksbehandler  
Drift og vedlikehold, Region Stor-Oslo

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

**Bane NOR SF**  
Postboks 4350, NO-2308 Hamar  
Sentralbord: 05280

postmottak@banenor.no  
baneor.no  
Org.nr.: NO 917 082 308 MVA

Bankgiro: 8101.46.68128  
IBAN nr.: NO5581014668128  
BIC: DABANO22

Vedlegg: Klage til utbygger - Krav om tilfredsstillende støy fra tog i Arnljot Gellines Vei 37a-c\_250324 2.pdf




Nygård bru

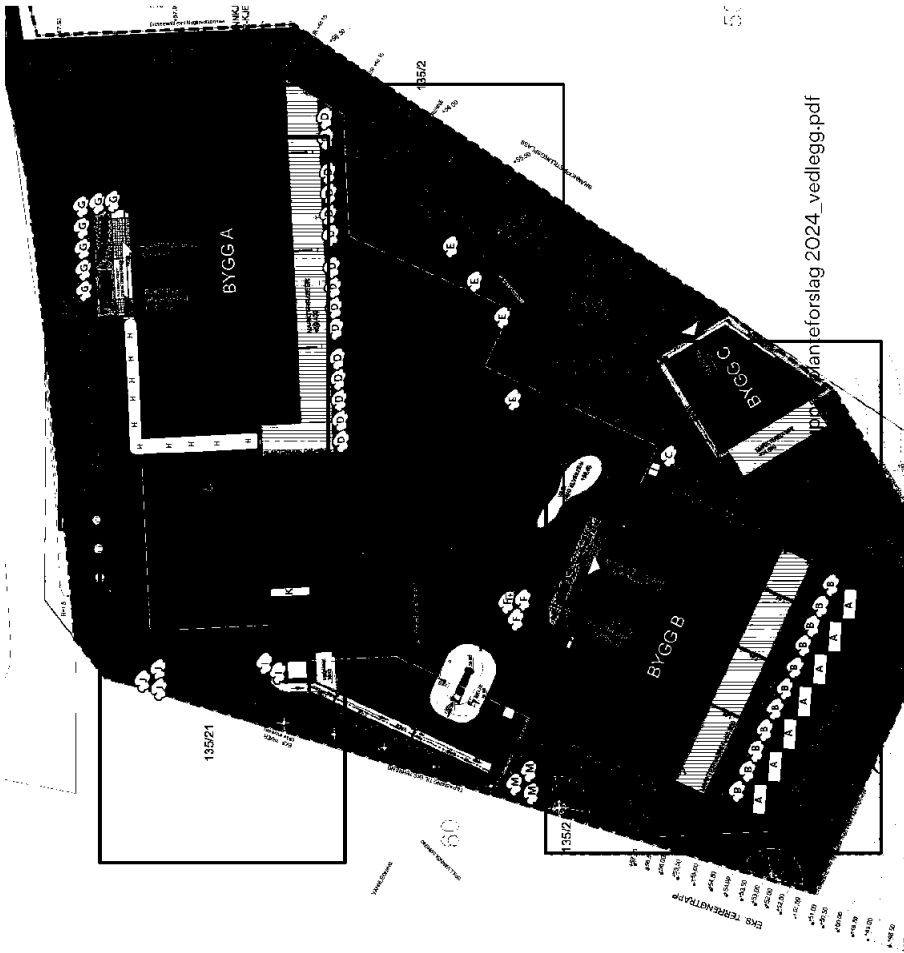
Pakkeboks  
Nygårdskollen



Kroloftet



 Hiem



## Kværnerhøyden Brl. Hagegruppas planteforslag

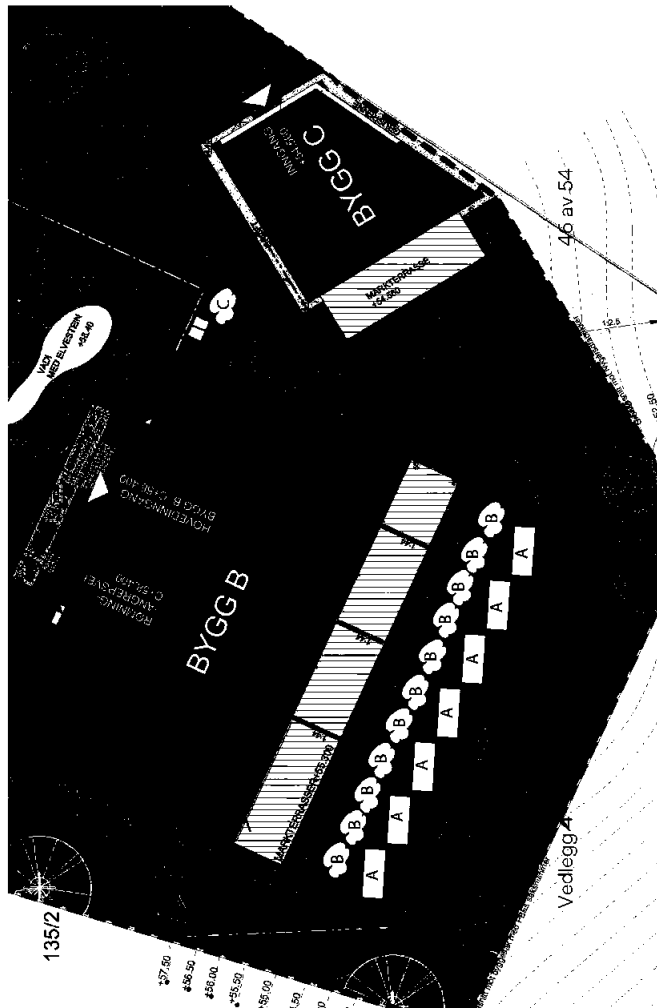
- Område #1
- Område #2
- Område #3
- Område #4

Vedlegg 4



## Område #1

- A - Dyrkekasser
- B - Hekk med busker med spiselige bær
- C - klatreplante/busk med spiselige bær



**DYRKEKASSER:**  
Dyrkekasser i cortenstål finnes i flere størrelser. Her kan beboere dyrke sine egne planter.



**BÆRBUSKER:** Feks rips og solbær. Bærbusker trives godt i selskap av hverandre og kan få bedre avling hvis flere busker plantes på samme sted

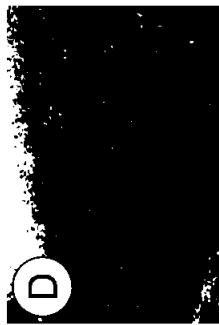
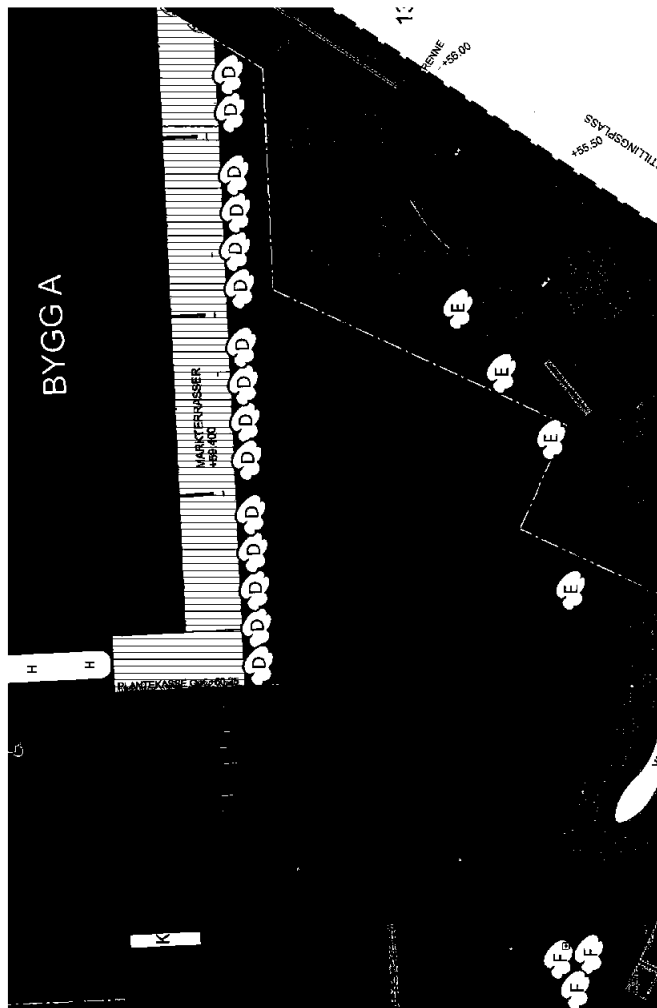


**BJØRNEBÆR:** Bjørnebær er en flott og dekorativ klatreplante. Den har gode smaker sommeren og får svarte, spiselige bær på sensommeren.



## Område #2

- D - Bøkehekk
- E - Ulike frukt/bærtrær
- F - Bærbusker



**HEKK:** F.eks av bøk - en hekkplante som gir en tett og grønn hekk om sommeren og som har flotte høstfarger samt beholder bladverket hele vinteren - god skjerming hele året!



**FRUKTTREER:** F.eks kirsebærtrær som gir en vakker blomstring om våren og delige frukter sommer og høst.

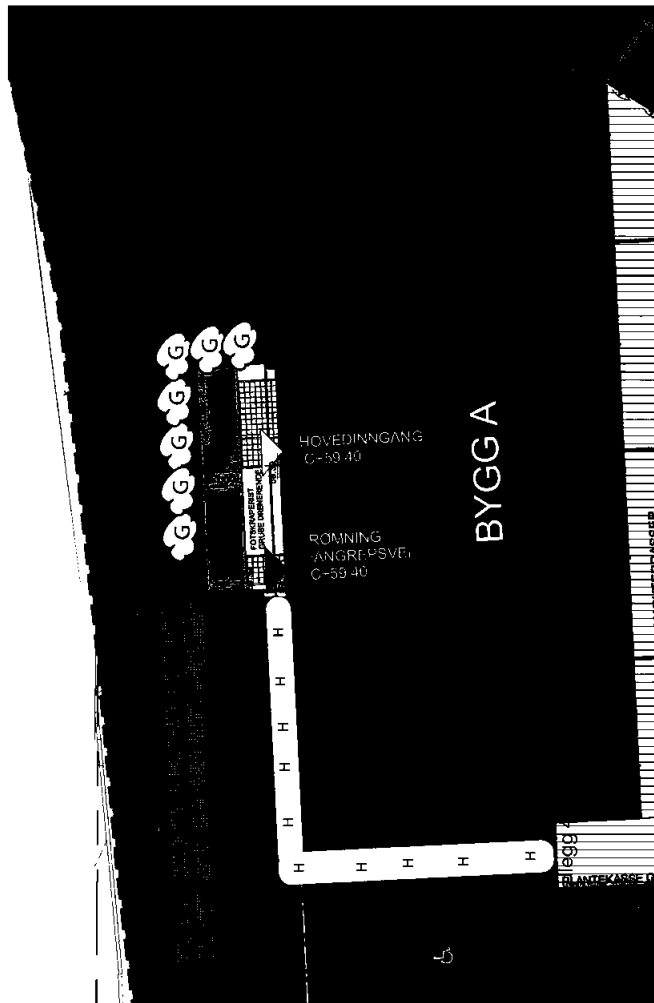


**BÆRBUSKER:** F.eks rips og solbær. Bærbusker trives godt i selskap av ulike planter og kan få bedre avling hvis flere busker plantes på samme sted



## Område #3

- G - Bøkehekk
- H - Bladliljer og alunrot



HEKK: Feks av bøk - en hekkplante som gir en tett og grønn hekk om sommeren og som har flotte høstfarger samt beholder bladverket hele vinteren. Gir god skjerming hele året!



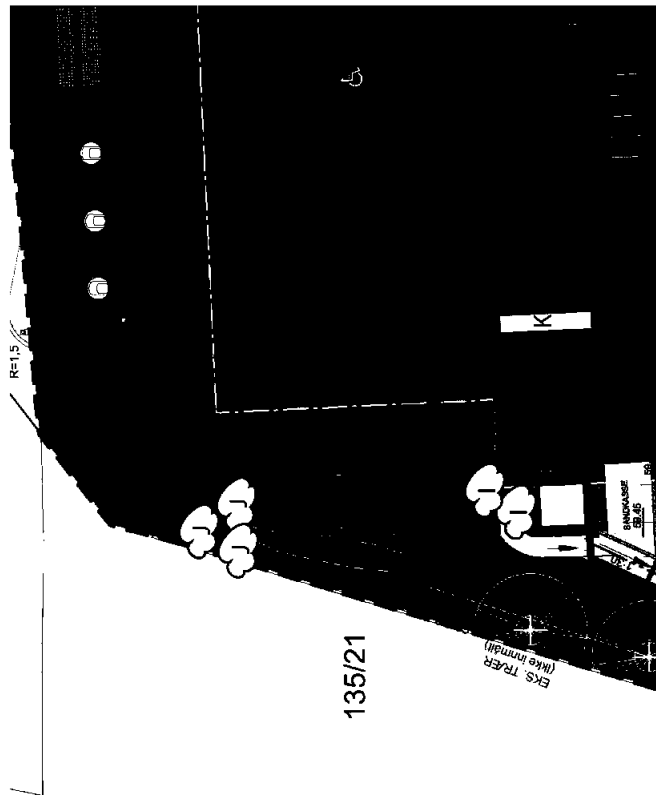
ALUNROT OG BLADLILJER: Kombinasjon av planter som trives i skyggen i lite jord. Feks bladliljer og alunrot.

O24\_vedlegg.pdf



## Område #4

- I - Klatreplante
- J - Prydbusker
- K - Plantekasse med prydgress/bambus



**KLATREHORTENSIA:**  
Klatrehortensia kan forvandle en 'naken' vegg til en grønn oase. Vokser raskt. Blomstrer i juli og august. En humlefavoritt! Skal ledes til pergolaen.



Prydbusker: Feks syrin



**KASSER MED PRYDGRESS:** Kasser i cortenstål med f.eks. prydgress gir skjerming og skape litt atmosfære på uteplassen

Vedlegg 4



# Forslag til retningslinjer for lån av pallekarmer i Kværnerhøyden borettslag

## § 1. Ansvar og tildeling

Hagegruppa i Kværnerhøyden borettslag er ansvarlig for forvaltning og utlån av pallekarmer til beboere for dyrking av vekster på borettslagets eiendom. Beboere kan melde sin interesse for lån av pallekarmer til hagegruppa. Tildeling av pallekarmer følger "først-til-mølla"-prinsippet. En venteliste etableres for beboere som ikke får tildelt pallekarm i første runde. Beboere kan melde seg på venteliste ved å sende melding til hagegruppa.

## § 2. Bekreftelse av lån

Låntakere av pallekarmer fra foregående år må innen 1. mars bekrefte sitt ønske om å fortsette dyrking i pallekarm. Bekreftelse sendes til hagegruppa. Dersom hagegruppa ikke mottar slik bekreftelse, tildeles pallekarmen(e) andre interessenter.

## § 3. Bruk av pallekarmer

Hagegruppa foretar en tilsynsrunde rundt 15. mai. Ved tvil om at pallekarmen er i bruk, mottar leietaker et skriftlig varsel om at arealet må stelles innen 1. juni. Dersom pallekarmen ikke er stett innen fristen, mottar låntaker skriftlig oppsigelse fra hagegruppa. Pallekarmen tildeles da en ny låntaker fra ventelisten.

## § 4. Forbud mot sprøytemidler

Bruk av sprøytemidler i pallekarmer er forbudt. Dette av hensyn til barn og fremtidige brukere.

Vedlegg 4

50 av 54

## § 5. Klargjøring for ny sesong

Låntaker er ansvarlig for å klargjøre pallekarmen for ny sesong. Planter skal kuttes ned og ryddes bort. Bar (svart) jord bør dekkes med gressklipp og løv for å gi næring og beskyttelse til mikroorganismer gjennom vekstsesongen og eventuelt vinteren.

## § 6. Forebygging av jordbårne sykdommer

Poteter og grønnsaker fra matbutikk, samt planter med jord fra andre hager kan ha med seg plantesykdommer. For å forebygge jordbårne rotsykdommer (nematoder og virus) er det viktig å følge disse retningslinjene:

- Berytt kun sertifiserte planter, frø eller annet formeringsmateriale, som stiklinger, rotknoller, settepoteter, osv. fra hagesentre e.l.
- Unngå bruk av jord fra andre hager, da dette kan inneholde plantesykdommer.
- Vær nøye med hygiene ved håndtering av planter og jord.

Ved mistanke om jordbårne sykdommer, ta kontakt med hagegruppa for veiledning.

## § 7. Ikrafttredelse

Disse retningslinjene trer i kraft fra og med [dato for vedtak], og vil fra og med denne dato være en del av husordensreglene til Kværnerhøyden borettslag.

## § 8. Endring av retningslinjer

Endring av disse retningslinjene kan kun foretas av generalforsamlingen i Kværnerhøyden borettslag.

Hagegruppas planteforslag 2024\_vedlegg.pdf



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.24

Selskapsnummer: 2362 Selskapsnavn: Kværnerhøyden Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Hege Røyert er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Rolf Otto Torbjørn Ergon er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130.000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Manglende støyskjerming**

Det foreslås at generalforsamlingen i Kværnerhøyden Borettslag godkjenner tildelingen av estimert 145.000,- fra driftsoverskuddet til ny støyrappport og juridisk håndtering. Dette vil direkte forbedre beboernes livskvalitet og sikre et sunt bomiljø ved å holde utbygger ansvarlig for sine forpliktelser.

- For  
 Mot

**Sak 7 Hagegruppas planteforslag**

Generalforsamlingen godkjenner Hagegruppas forslag til vedtak.

- For  
 Mot



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Hege Røyert

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Camilla Vik

Martine Kittilsen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Rabiye Vurucu

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Aksana Valantsevich Owren

Camilla Vik

Martine Kittilsen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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