NORDVIK

Turbinveien 42

2 soverom | 75 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Turbinveien 42

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 3-roms hjørneleilighet med 23 kvm syd-vestvendt balkong - Heis - Bygg fra 2019 - Store vindusflater - IN-ordning

Prisantydning	**3 900 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**7 185 689,-**
Fellesgjeld	**3 276 193,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**22 089,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Turbinveien 42!

En flott og moderne 3-roms hjørneleilighet fra 2019 med god standard og en god intern beliggenhet i blokka. Leiligheten byr på en herlig balkong på hele 23 kvm med gode solforhold. Her får du en pen og moderne bolig hvor du kan flytte rett inn!

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet i populære Kværnerbyen. Området er utviklet på Kværner Brugs gamle tomt og byr på en fin kombinasjon av moderne boligbebyggelse og nærhet til byen.

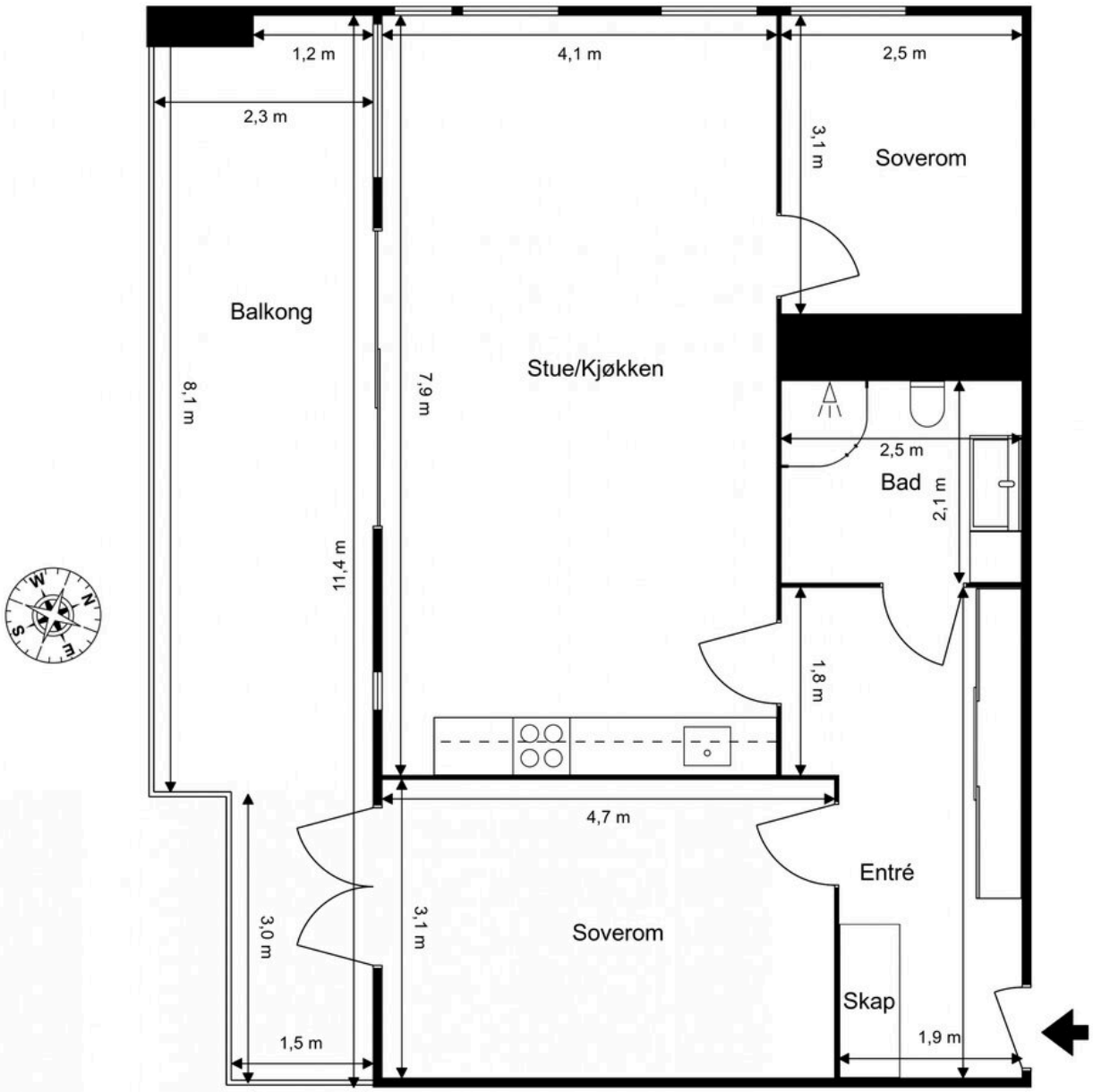
Høydepunkter:

- Store vindusflater og luftig planløsning
- Oppvarming/varmtvann a.konto inkl.
- Ved innfrielse av hele fellesgjelden vil felleskostnadene gå ned til 5 047,-
- Ingen dokumentavgift
- Nærhet til fantastiske Svartdalsparken
- Gangavstand til Gamlebyen, Tøyen og Barcode
- Sentral beliggenhet

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 83 kvm

Turbinveien 42
4. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


















SAMSUNG
Heatpump
SAMSUNG











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0387/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Turbinveien 42, 0195 OSLO
Gnr 236, bnr 241 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 45 i Kværnerdammen Borettslag, org.nr. 921393148

Selger
Carolina Suarez Sejas

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
3 276 193,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 176 193,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 185 689,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 195 189,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 23 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Selger informerer om sol fra 12:00-20:00 på balkongen om sommeren.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 8 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det gode oppbevaringsmuligheter for ytterklær og sko i både skyvedørsgarderobe og garderobeskap.

Stue:
Flott og lys stue med god plass til sofa og annet møblement. Som hjørneleilighet har boligen store vindusflater fra flere himmelretninger, noe som sørger for rikelig med naturlig lys. Stuen har også god plass til spisebord – perfekt for hyggelige måltider med venner og familie. Fra stuen er det utgang til en herlig, sørvestvendt balkong på hele 23 kvm! Her er det god plass til både utemøblement og grill, og balkongen fungerer som en fin forlengelse av stuearealet.

Kjøkken:
Pent Aubo-kjøkken med glatte fronter og innfelte håndtak. Kjøkkenet har laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål og svingbart blandebatteri. Det er integrert mikroovn, stekeovn og platetopp, med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Videre er det frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Bad:
Delikat bad med gulvvarme og praktiske løsninger. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører og blandebatteri fra FM Mattsson. Videre er det opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett og servantskap med skuffer og hvit servant med en bredde på ca. 80 cm. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom 1:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap. Fra soverommet er det direkte utgang til boligens balkong.

Soverom 2:
Pent soverom med plass til seng og garderobeskap. Her er det også fordelerskap med stoppekran og vannmåler.

Parkering
Det følger ikke med garasjeplass. Borettslaget disponerer selv 52 garasjeplasser i egen garasjekjeller, samt 2 garasjeplasser i Kværnerbakken Borettslag.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Det er ikke utført arbeid på bad/våtrom siden bygget ble oppført 2019.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja.
- Beskriv: På den ene krystallkrone lampen i stua over sofabordet har en krets blitt ødelagt i lampen sånn at kun halvparten av lysstiftene lyser. Reperasjons kostnaden koster like mye som å kjøpe en ny lampe. Ny eier anbefales å bytte lampe i stuen dersom det ønskes sterkere lys.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Leiligheten er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål, og er kledd med stående panel, er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater.
- Taket er et flatt tak.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting TG-2 er gitt grunnet sprekker samt værslitasje og malingsavskalling på terrassebordene.
- Vinduer og dører Kjøkken - Overflater og innredning Vannledninger Våtrom: Bad - Sanitærutstyr TG-2 er gitt grunnet ytterdør tar i karm.
- TG-2 er gitt grunnet fuktsvelling på undersiden av benkeplaten.
- TG-2 er gitt grunnet merking på vannledninger med tusj.
- TG-2 er gitt grunnet manglende synliggjøring av lekkasjevann ved innebygd sisterne.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Varmesentral TG-IU er gitt grunnet felles fjernvarmeanlegg.
- Varmtvannsbereder TG-IU er gitt da leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/varmtvannsbereder.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebordet, gardiner med skinner i alle rom.
- Microbølgeovn følger ikke leiligheten.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- A-konto vannbåren varme.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 484 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 22 089,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto oppv. og vann 814,00
Lån nr: 9820757456; IN lån 1 - Akonto renter 13 759,69
Lån nr: 9820757456; IN lån 1 - Akonto avdrag 3 282,27
Bredbånd 1000/1000 189,74
Felleskostnader 4 043,51

Felleskostnader inkluderer: a-konto varmtvann og oppvarming, nedbetaling av fellesgjeld, bredbånd, vaktmestertjeneste, renhold av fellesareal, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Eiendomsskatt faktureres gjennom felleskostnader: De neste betalingene forfaller 01.08.2026 og 01.11.2026. Felleskostnader øker med 135,25 de aktuelle månedene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 863 735,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 454 938,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 96 andelsleiligheter. Kværnerdammen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921393148. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Kværnerdammen borettslag ligger i en skjermet del av Kværnerbyen og består av 89 to- til fireromsleiligheter samt 7 townhouses på ca. 129 kvadratmeter. Kværnerbyen ligger mellom Vålerenga, Gamlebyen og Bjørvika, i bydel Gamle Oslo.

Kværnerdammen borettslag er OBOS' signaturbygg i Kværnerbyen og et av de siste byggene som ble bygget i prosjektet. Det ligger lengst inn på området, hvor noen av de gamle elementene fra industribygget er bevart og integrert i det nye nabolaget.

Det er også en felles takterrasse, som gir alle beboere muligheten til å nyte utsikten og sosiale sammenkomster.

Nyttig informasjon på:
https://vibbo.no/kvaernerdammen/om

Parkering:
Borettslaget disponerer selv 52 garasjeplasser i egen garasjekjeller, samt 2 garasjeplasser i Kværnerbakken Borettslag.
Det tillates gjesteparkering/korttidsparkering for inntil 2 biler inntil 24 timer.

Sykkelparkering:
Det er en felles sykkelbod på langsiden av bygget. Det er i tillegg plasser for sykler i garasjeanlegget.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Borettslaget og medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Kontakt megler for informasjon. Meldefrist for medlemmene er 28.08.2026.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding for personer som ikke allerede er medlemmer koster 500 pr person.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 3 276 193,-pr. 04.08.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207574562
Restsaldo: 3 276 193,61
Kapitalkostnader: 15 291,85
IN-avtale: Ja

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 40 180,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 21 973 094,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 2 915 212,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen

Beboernes forpliktelser og dugnader
1 dugnad pr. år på fellesareal.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Se punkt. 12 i vedlagt husordensregler.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6869117

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt
Tomter er pent opparbeidet med blant annet belegningsstein, steinheller, diverse støttemurer, lekeplass, sittegrupper, plenarealerog andre forskjellige beplantninger.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et sentralt og populært boligområde i Kværnerbyen i Oslo kommune. Bydelen er bygd på Kværner Brugs gamle tomt og har sentral beliggenhet med kort avstand til Gamlebyen, samt Bjørvika, der Operaen og Oslos nye finansdistrikt allerede er etablert. I dette området vil det de kommende årene åpnes praktfulle bulevarder med en rekke nye forretninger og restauranter. En kort spasertur unna har du blant annet Ladegården Café hvor du kan sitte ute i solen i sommerhalvåret og nyte en italiensk steinovnsbakt pizza servert med noe godt i glasset. Det er i tillegg gangavstand til Bjørvika og Sørenga. Langs Barcode er det flere restauranter som Vaaghals, Nodee Barcode og Nodee Sky. Flere cafeer, butikker og SATS treningssenter finner du også her. Om sommeren er det også bademuligheter på Sørenga bad, samt et ytterligere tilbud av restauranter med uteservering på bryggen. Det er også kort vei til Tøyen, med ca. 20 minutters gange kommer du til Tøyen torg der du finner hyggelige steder som Postkontorets pizza og øl. Grønland med sitt yrende folkeliv med spennende, særpregede butikker ligger også i gangavstand fra Kværnerbyen

Kværnerbyen byr på treningssenter, kort vei til idrettshall, samt Jordal sportspark med bl.a. fotballbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg m.m. Det er etablert fine grøntområder med vannspeil, hyggelige møteplasser og torg i nærområdet

En rekke parker og fine rekreasjonsområder ligger i gangavstand, blant annet Ekebergparken, Klosterenga kulturpark, Middelalderparken med Middelalderfestivalen, samt Tøyenparken med Tøyenbadet og Botanisk hage. Langs Alnaelva kan man gå inn mot Svartdalen med flotte skogsområder for både turgåere og mosjonister. Svartdalsskogen som er Oslos siste urskog har fine turstier og er et ypperlig sted for å ta seg en joggetur. Gjennom Kværnerbyen går vannspeilet en liten kanal med dam. I vinterhalvåret kan du ta frem skøytene, og om sommeren er dette et fint sted å samles eller gå tur. Kværnerbyen er pent opparbeidet med elementer fra gamle Kværner Brug.
Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi i Kværnerbyen, Extra Kværnerbyen, Nærbutikken i Konows Gate og Rema 1000 på Vålerenga. I Kværnerbyen finner du også treningssenteret Fitnessroom, apotek, frisørsalong, neglesalong, renseri og Åpent bakeri. Nærmeste postkontor er post i butikk hos Coop Prix i St. Halvardsgate, kun en liten spasertur fra boligen.Restaurant Kraft har åpnet en hyggelig nabolagsrestaurant i Turbinveien 26.

Ved Vålerenga-parken som ligger en kort spasertur unna leiligheten, finner vi Smia Galleri en skjult perle som tilbyr gourmetmat i et sjarmerende lokale.

Ønsker du ytterligere servicetilbud byr Barcode/Bjørvika, Oslo City, Byporten, Aker Brygge og Grønland Basar og de øvrige handlegatene i sentrum på et rikt og variert utvalg. Ulike kafeer, barer og restauranter ligger godt innen rekkevidde.

Buss, trikk og sykkel:

Området gir gode mulighet for offentlig kommunikasjon. Fra busstopp Kværner (i Konows gate) går linjene buss 34, 70 og 74. Det går nattbuss fra lørdag- søndag til stoppet Kværner som ligger på toppen av "Kværnertrappa". Dette er buss nummer 18N og 70N. "Kværnertrappa" gjør busstoppet i Konows gate lett tilgjengelig for alle beboere i Kværnerbyen. I helgen fra Lørdag til Søndag går også 54-bussen som nattbuss til Kværnerbyen.

Fra holdeplassen Kværnerbyen går 54-bussen og bruker ca. 6 minutter til Bjørvika og 17 minutter til Rådhuset og Aker brygge. Videre går buss nr. 20 og 37 fra Galgeberg og trikk 18 og 19 fra St. Halvards plass. Det går bussrute døgnet rundt til Galgeberg.

I Kværnerbyen er det etablert bysykkelstativ og eget EL-sykkelstativ der sykler kan leies til en rimelig pris for rask adkomst til byen eller en hyggelig søndagstur. El-sparkesyklene kan også benyttes til og fra Kværnerbyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.02.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor iht reguleringsbestemmelse S-4198. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Turbinveien 28 - forhåndskonferanse - bruksendring til forsamlingslokale
Saksnummer: 202607759

Turbinveien 13 - reparasjon av brannskader - H0606, H0706 og H0803
Saksnummer: 202509546

Enebakkveien 71 - oppgradering av brannalarmanlegg
Saksnummer: 202513846

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/236/241:
28.12.1935 - Dokumentnr: 990973 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1935 - Dokumentnr: 990976 - Skjønn
Bestemmelser om felles vannverk/ledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1949 - Dokumentnr: 411063 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1951 - Dokumentnr: 400603 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1952 - Dokumentnr: 408360 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Korrekt dgbnr. er: (40)8360/1952
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1954 - Dokumentnr: 418553 - Bestemmelse om gjerde
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1958 - Dokumentnr: 519327 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1962 - Dokumentnr: 502374 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: NSB

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1962 - Dokumentnr: 506525 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1963 - Dokumentnr: 509937 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1964 - Dokumentnr: 509963 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerbygning
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1966 - Dokumentnr: 500615 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. fundamentering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1974 - Dokumentnr: 505809 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1977 - Dokumentnr: 507483 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. planeringsarbied
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1979 - Dokumentnr: 501181 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1984 - Dokumentnr: 533172 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

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

03.05.2007 - Dokumentnr: 367287 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Vann- Og Avløpsetaten
Org.nr: 971 185 589
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2007 - Dokumentnr: 784680 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1. etg. (stedsevarig rett)
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Hafslund Nett AS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:212
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:216
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:536 Bnr:2
Bestemmelse om adkomstvei
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:212
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:216
Bestemmelse om biloppstillingsplass/garasjeplass
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:212
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:216
Bestemmelse om balkonger
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/plan-og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:212
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:216
Bestemmelse om vann-og avløpsanlegg
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles stikkledning
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fa Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

15.01.2009 - Dokumentnr: 29325 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om 7 biloppstillingsplasser
Bestemmelse om rett til bruk av nødvendig grunn for vedlikehold og reperasjon av bygninger
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2009 - Dokumentnr: 29325 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

18.01.2013 - Dokumentnr: 49045 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS
Org.nr: 977 296 919
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2013 - Dokumentnr: 219919 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:224
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:226
Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958935420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2013 - Dokumentnr: 219919 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:224
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:226
Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958935420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2013 - Dokumentnr: 219919 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:224
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:226
Rett til bruk av nødvendig grunn til reparasjoner og vedlikehold
Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958935420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2013 - Dokumentnr: 241910 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder bestemmelse om opparbeidelse av veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2013 - Dokumentnr: 723942 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:231
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2013 - Dokumentnr: 723942 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:231
Rett til bruk av nødvendig grunn for vedlikehold av bygning/underjordisk garasje.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2013 - Dokumentnr: 996163 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:214
Permanent nødutgang fra barnehagen
Eksisterende rømningsvei fra tilfluktsrom
Eksisterende tekniske anlegg i grunnen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2014 - Dokumentnr: 36115 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:229
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder også fremtidige utskilte parseller av gnr. 236 bnr. 40
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2014 - Dokumentnr: 821309 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Hjemmelshaver påtar seg ansvaret for drift og vedlikehold av kabel og belysningsplan for Kværner Torg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2015 - Dokumentnr: 451283 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:228
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:229
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:57

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:128
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:129
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:130
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:131
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:136
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:137
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:138
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:139
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:140
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:141
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:142
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:143
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:144
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:145
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:146
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:147
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:148
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:149
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:150
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:151
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:152
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:153
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:154
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:155
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:156
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:157
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:158
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:159
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:160
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:161
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:162
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:163
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:164
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:165
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:166
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:167
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:168
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:169
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:170
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:171
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:172
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:173
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:174
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:175
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:176
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:177
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:178
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:179

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:180
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:181
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:182
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:183
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:184
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:185
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:186
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:187
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:188
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:189
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2019 - Dokumentnr: 527458 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Obos Kværnerbyen AS
Org.nr: 995 325 055
Bestemmelse om adkomstrett gjennom garasjeanlegg
Bestemmelse om etablering av åpning med port i enden av garasjeanlegget
Bestemmelse om vedlikehold

27.02.2018 - Dokumentnr: 480831 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

27.02.2018 - Dokumentnr: 480909 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2018 - Dokumentnr: 480909 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til bruk av grunn for reprasjoner og vedlikehold av bygninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2018 - Dokumentnr: 480909 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2018 - Dokumentnr: 480909 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2023 - Dokumentnr: 933665 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:229
Gjelder 2 parkeringsplasser

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 119 508,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget

skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. august 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Turbinveien 42

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	12 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	23 min 1.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	8 min

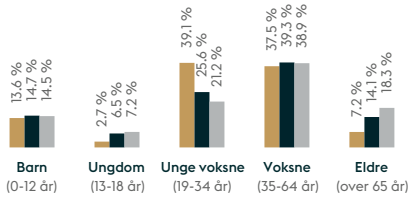
Offentlig transport

Kværnerbyen Linje 54	3 min 0.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	18 min 1.5 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	19 min 1.5 km
Bryn stasjon Linje L1	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5... 76 barn	4 min 0.3 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 ... 72 barn	5 min 0.4 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år... 304 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vålerenga skole	9 min
Nygård terrasse ballpl./skøyte...	11 min
FitnessRoom Kværnerbyen	4 min
Mudo Gym Etterstad	9 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Turbinveien 42
0195 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2019
BRA:	83 m^2
BRA-i:	75 m^2
Rapportdato:	7.8.2026 (Gyldig til 7.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	5	0	2

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Turbinveien 42
0195 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 er gitt grunnet sprekker samt værslitasje og malingsavskalling på terrassebordene.
Vinduer og dører	TG-2 er gitt grunnet ytterdør tar i karm.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 er gitt grunnet fuktsvelling på undersiden av benkeplaten.
Vannledninger	TG-2 er gitt grunnet merking på vannledninger med tusj.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG-2 er gitt grunnet manglende synliggjøring av lekkasjevann ved innebygd sisterne.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TG-IU er gitt grunnet felles fjernvarmeanlegg.
Varmtvannsbereder	TG-IU er gitt da leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/varmtvannsbereder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.8.2026	**7.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Carolina Suarez Sejas**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Informasjon om boligen

Adresse: **Turbinveien 42, 0195 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**236**	Bruksnr:	**241**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**45**	Leilighetsnr:	**H0401**		

Byggeår: **2019**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål, og er kledd med stående panel, er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**75**	**75** Romfordeling: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom x 2.	**0** Romfordeling: 0	**0**	**23**
Kjeller	**8**	**0**	**8** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**83**	**75**	**8**	**0**	**23**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 8 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 3013.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Balkong**
Det er etablert en balkong med utgang fra stue og soverom på ca. 23 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Det registreres enkelte sprekker samt værslitasje og malingsavskalling på terrassebordene.

Værslitte terrassebord med sprekker gir økt fuktopptak i treverket. Dette kan føre til nedbrytning, redusert levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og overflatebehandling av terrassebord anbefales for lengt mulig levetid av trevirke.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører med treramme og 3-lags glass. Utvendig beslått med beslag.
Entrédør med brann- og lydklassifisering EI 30 og R´w35 dB.
Innvendig dører i malt overflate og med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Ytterdør tar i karm. Dette fører til slitasje og nedsatt funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å se på muligheten til å justere ytterdør.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Oppsummering — **TG-1**

Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert vesentlige skjevheter med behov for strakstiltak.

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Aubo kjøkken med glatt fronter og innfelte håndtak. Laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er integrert mikroovn, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det registreres fuktsvelling på undersiden av benkeplaten.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Det registreres fuktsvelling på undersiden av benkeplaten. Dette kan skyldes damp fra oppvaskmaskinen og vannsøl fra oppvaskkummen. Forholde gir redusert levetid og økt risiko for videre fuktsvelling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å behandle undersiden av benkeplaten med et egnet beskyttende produkt for å redusere risikoen for videre fuktsvelling og oppsvulming.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

Oppsummering avtrekk	TG-1
Ingen synlig avvik registrert.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Det er innhentet ferdigattest datert: 28.02.2020. Kilde Planinnsyn.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Det er etablert felles røykvarslingssystem i bygningen.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygningen, og det er ikke foretatt kontroll av hvorvidt avløpssystemet er luftet over tak.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Det ble ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll. Avløpsrørene fremstår med normal tilstand.	

6.7 Vannledninger

TG-2



Vannfordelerskapet er montert på soverom 2.

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert på soverom 2.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Vannledninger i plast (Pex) merket med tusj som kan gi svekkelser i materialet.

Info:
Fordelerskapet er montert på soverom 2. Stoppekranen er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å prøve vaske bort tusj merker på vannrør. Dette for å hindre eventuelle svekkelser på materialet.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er montert i entré.

Beskrivelse	
Sikringsskapet er montert i entré.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

I henhold til opplysninger fra eier er det ikke utført arbeider på anlegget siden det var nytt. På bakgrunn av dette legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget foreligger.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
"KVÆRNERDAMMEN F1.
Prosjektere, levere og montere de elektriske installasjoner i hht tegning og beskrivelse 96 stk. leiligheter."
Datert: 04.01.2019

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift om elektriske lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

6.9 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**
Radiator montert i stuen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Det ble ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll.

6.10 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Leiligheten er tilknyttet et felles fjernvarmeanlegg som er plassert i byggets fellesareal. Selger kjenner ikke til anleggets nøyaktige plassering. Anlegget er derfor ikke besiktiget eller vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.11 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsanlegg. Selger har ikke kjennskap til plasseringen av varmtvannsberederen. Anlegget er derfor ikke kontrollert eller vurdert.

6.12 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og kjøkken. Luftmengdene er normalt balansert for å sikre jevn luftutskifting og et bedre inneklima.

Når var anlegget nytt?	**2019**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Ukjent.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke registrert filter internt i boligen. Filter er plassert i fellesanlegget og er ikke kontrollert.

Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Ingen synlig avvik registrert ved en visuell kontroll.

6.13 Våtrom: Bad — TG-2



Sluk i dusjen.

Generell beskrivelse

Badet har lysegrå 10 x 10 cm fliser på gulv og hvite 20 x 40 cm fliser på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører og blandebatteri fra FM Mattsson, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett og servantskap med skuffer og hvit servant med en bredde på ca. 80 cm. Rommet har mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Ingen synlige avvik ble registrert ved visuell kontroll.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv — **TG-1**

Ingen synlige avvik ble registrert ved visuell kontroll.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Ingen synlige avvik ble registrert ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Manglende drensåpning gjør at eventuell lekkasje fra innebygd sisterne ikke blir synliggjort. Dette kan gi skjulte fuktskader over tid og medføre økte kostnader ved utbedring. Manglende dokumentasjon på godkjent løsning gir økt usikkerhet knyttet til utførelsen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygd sisterne uten drensåpning og dokumentasjon.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Hulltaking er utført fra stuen inn mot våtsone.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt Protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Carolina Suarez Sejas	9578-5997-4-4818764	2026-08-04 15:44:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0387/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Turbinveien 42, 0195 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Carolina Suarez Sejas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6869117
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke utført arbeid på bad/våtrom siden bygget ble oppført 2019

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: På den ene krystallkrone lampen i stua over sofabordet har en krets blitt ødelagt i lampen sånn at kun halvparten av lysstiftene lyser. Reperasjons kostnaden koster like mye som å kjøpe en ny lampe. Ny eier anbefales å bytte lampe i stuen dersom det ønskes sterkere lys.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0387/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Carolina Suarez Sejas	**2026-08-04**

Identifikasjon

Carolina Suarez Sejas

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Turbinveien 42, 0195 OSLO**	
Dato for energimerking **30.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-253004**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300584213**
Gårdsnummer **236**	Bruksnummer **241**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **6 511,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **6 511,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **76,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **106,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **692 447 kWh**

Turbinveien 42, 0195 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Øke temperaturgjenvinner til 0,8

Øke temperaturgjenvinner til 0,8

Tiltak 2: Øke temperaturgjenvinner til 0,85

Øke temperaturgjenvinner til 0,85

Tiltak 3: Luft-til-luft Varmepumpe

Importmelding: Tiltak på energiforsyningselementet er fjernet (dette elementet finnes ikke i versjon 7).

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedtekter

for Kværnerdammen borettslag org nr. 921 393 148

Vedtatt på stiftelsesmøte den 06.08.2018.

Oppdatert etter generalforsamlingen i 2020,

05.04.2022, 29.04.2024, 20.04.2025 og

19.03.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere 2-1

Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

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

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

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

(4) Leil. 7007 og 7008 disponerer privat takterrasse med tilgang både fra egen leilighet og fra fellesareal. Andelseierne disponerer i fellesskap en takterrasse i syvende etasje.

(5) Andelseiere med balkong/takterrasse kan ikke etablere markise eller andre faste innretninger uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(6) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(7) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Parkering
(1) Andelseiernes parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. Borettslaget har totalt 56 parkeringsplasser, hvorav 52 stk i semiautomatisk p-system. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til

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

(2) Salg og overføring av p-plass må godkjennes av styret før overtagelse og meldes inn til forretningsfører av selger. Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Selger av garasjeplass i automatisk anlegg plikter å gjennomgå opplæring med kjøper før bruk av parkeringsplassen. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen før opplæring er gitt. Dette gjelder også dersom en parkeringsplass overføres med en andel i borettslaget. Kjøper er forpliktet til å følge opp dette med selger før parkeringsplassen tas i bruk.

(3) Garasjeplass 30007, 30008, 30009, 30012, 30014, 30015, 30016, 30017, 30018, 30019, 30020, 30021, 30022, 30023, 30025, 30027, 30029, 30032, 30033, 30035, 30037, 30038, 30039, 30040, 30041, 30042, 30044, 30045, 30046, 30047, 30048, 30049, 30050, 30051, 30052, 30053, 30054, 30055
inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget. Bruksretten er tinglyst på borettslagets eiendom, og overdragelsen av bruksretten må tinglyses. Garasjeplassene kan leies ut til beboere i borettslaget.

(4) 4 av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for bytte plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før. Handicapplassene, er kun egnet for parkering av én bil per plass. Det er forbudt å parkere 2 biler i disse plassene.

De brede parkeringsplassene er opprinnelig priset høyere enn plassene med normal bredde. De opprinnelige prisene var henholdsvis kr 450 000 for de brede plassene og kr 350 000 for plassene med normal bredde. Ved bytte av plass skal de som bytter plass i fellesskap finne riktig prisdifferanse mellom den bredere plassen og den normalt brede plassen. Dersom de ikke blir enige om prisdifferansen, skal de engasjere en takstmann som fastsetter verdiforskjellen.

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

(5) De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

(6) Parkering av beboeres egne kjøretøy på gjesteparkeringen er ikke tillatt. Eventuelle unntak forutsetter forhåndsgodkjenning fra styret.

4-3 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning, i tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet 6-1

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse 7-1

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

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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

8. Styret og dets vedtak 8-

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

8-5 Rekkefølge på varamedlemmer
Styret bør ved konstituering ta stilling til om varamedlemmer som representerer et ikke-møtende styremedlem skal benyttes i en bestemt rekkefølge eller ikke.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen 10-

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

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

10-3 Endring
Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene i Kværnerbyen kan kun endres med samtykke fra OBOS Kværnerbyen AS eller den selskapet utpeker.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 11-

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

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

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

13-1 Videoovervåkning i fellesarealer

Borettslaget kan benytte kameraovervåkning i fellesarealer når dette er vedtatt av generalforsamlingen. Formålet med overvåkningen er å forebygge og avdekke innbrudd, hærverk og andre uønskede hendelser. Styret har ansvar for at kameraovervåkningen skjer i samsvar med gjeldende lover og regler, herunder personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR). Opptak skal lagres i et begrenset tidsrom og kun gjøres tilgjengelig for styret eller politiet ved mistanke om straffbare handlinger eller andre alvorlige hendelser."

VEDLEGG 1 KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 24.05.2026

Leilnr.	Andelsnr.	Adresse	P-plass	Merknad	Bodnr.	Merknad
101	12	Turbinveien 56	51	El	101	
102	13	Turbinveien 54	6	El	102	2 boder
103	14	Turbinveien 52	26	El	103	
104	15	Turbinveien 50	28	El	104	
105	16	Turbinveien 48	30	El	105	
106	17	Turbinveien 46	34	El	106	2 boder
107	18	Turbinveien 44	36	El	107	
1001	1	Turbinveien 36			1001	
1002	2	Turbinveien 36	2	El	1002	
1003	3	Turbinveien 36	15	El - omsettelig	1003	
1004	4	Turbinveien 38	7	omsettelig	1004	
1005	5	Turbinveien 38	54	HC El - omsettelig	1005	
1006	6	Turbinveien 40			1006	
1007	7	Turbinveien 40			1007	
1008	8	Turbinveien 40	41	El - omsettelig	1008	
1009	9	Turbinveien 42			1009	
1010	10	Turbinveien 42			1010	
1011	11	Turbinveien 42			1011	
2001	19	Turbinveien 36	13	El	2001	
2002	20	Turbinveien 36			2002	
2003	21	Turbinveien 36			2003	
2004	22	Turbinveien 36	21	El - omsettelig	2004	
2005	23	Turbinveien 38	4	El	2005	
2006	24	Turbinveien 38			2006	
2007	25	Turbinveien 38	10	El	2007	
2008	26	Turbinveien 40			2008	
2009	27	Turbinveien 40			2009	
2010	28	Turbinveien 40	46	El - omsettelig	2010	
2011	29	Turbinveien 42	32	El - omsettelig	2011	
2012	30	Turbinveien 42			2012	
2013	31	Turbinveien 42			2013	
2014	32	Turbinveien 42			2014	
3001	33	Turbinveien 36			3001	
3002	34	Turbinveien 36	37	El - omsettelig	3002	
3003	35	Turbinveien 36			3003	
3004	36	Turbinveien 36			3004	
3005	37	Turbinveien 38			3005	
3006	38	Turbinveien 38			3006	
3007	39	Turbinveien 38	25	El - omsettelig	3007	

3008	40	Turbinveien 40			3008	
3009	41	Turbinveien 40	39	El - omsettelig	3009	
3010	42	Turbinveien 40	33	El - omsettelig	3010	
3011	43	Turbinveien 42	29	omsettelig	3011	
3012	44	Turbinveien 42			3012	
3013	45	Turbinveien 42			3013	
3014	46	Turbinveien 42			3014	
4001	47	Turbinveien 36			4001	
4002	48	Turbinveien 36	53	HC + El omsettelig	4002	
4003	49	Turbinveien 36			4003	
4004	50	Turbinveien 36	9	omsettelig	4004	
4005	51	Turbinveien 38			4005	
4006	52	Turbinveien 38			4006	
4007	53	Turbinveien 38			4007	
4008	54	Turbinveien 40			4008	
4009	55	Turbinveien 40	8	El - omsettelig	4009	
4010	56	Turbinveien 40	50035	Kværnerbakken – omsettelig.	4010	
4011	57	Turbinveien 42	31		4011	
4012	58	Turbinveien 42			4012	
4013	59	Turbinveien 42			4013	
4014	60	Turbinveien 42	50032 54	Kværnerbakken – omsettelig HC-EL omsettelig	4014	
5001	61	Turbinveien 36			5001	
5002	62	Turbinveien 36	35	El - omsettelig	5002	
5003	63	Turbinveien 36			5003	
5004	64	Turbinveien 36	03	El - omsettelig	5004	
5005	65	Turbinveien 38	27	El - omsettelig	5005	
5006	66	Turbinveien 38			5006	
5007	67	Turbinveien 38	47	El - omsettelig	5007	
5008	68	Turbinveien 40			5008	
5009	69	Turbinveien 40	43	El	5009	
5010	70	Turbinveien 40			5010	
5011	71	Turbinveien 42	49	El - omsettelig	5011	
5012	72	Turbinveien 42			5012	
5013	73	Turbinveien 42	19	El - Omsettelig	5013	
5014	74	Turbinveien 42			5014	
6001	75	Turbinveien 36	14	El - Omsettelig	6001	
6002	76	Turbinveien 36	23	El - Omsettelig	6002	
6003	77	Turbinveien 36			6003	
6004	78	Turbinveien 36	17	El - omsettelig	6004	
6005	79	Turbinveien 38			6005	

6006	80	Turbinveien 38			6006	
6007	81	Turbinveien 38	48	El - Omsettelig	6007	
6008	82	Turbinveien 40			6008	
6009	83	Turbinveien 40	20	El - Omsettelig	6009	
6010	84	Turbinveien 40			6010	
6011	85	Turbinveien 42			6011	
6012	86	Turbinveien 42			6012	
6013	87	Turbinveien 42			6013	
6014	88	Turbinveien 42			6014	
7001	89	Turbinveien 36			7001	
7002	90	Turbinveien 36	01	EL	7002	
7003	91	Turbinveien 36	05		7003	
7004	92	Turbinveien 38	11	EL	7004	
7005	93	Turbinveien 38			7005	
7006	94	Turbinveien 38	45	El	7006	
7007	95	Turbinveien 40	56	HC	7007	
7008	96	Turbinveien 40	24	El	7008	

HUSORDENSREGLER FOR

KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 11.01.2019.
Oppdatert av styret 28.04.2020
Oppdatert av styret 01.07.2020

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

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

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

Det tillates flagging fra balkong på flaggdager og høytidsdager såfremt flaggholder er festet slik at det ikke er noen fare. Flaggholder skal være svart og festes i rekkverk der dette finnes.

Det tillates montering av varmelamper på balkonger såfremt disse og ledninger er i svart

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i borettslagets garasjekjeller og i garasjeanlegget til Kværnerbakken borettslag. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

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

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

For p-systemet er det viktig at parkeringsinstruksene følges. Det er eiers ansvar dersom anlegget påføres skader som følge av at instruksen ikke er fulgt.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte beboer påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte beboer måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong og papir må brettes flatt og legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte

bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

§ 9. Endringer av fellestekniske installasjoner

Arbeider på fellestekniske anlegg så som kjøkkenhette, luftventiler, sprinkleranlegg, vann, avløp eller elektrisitet må utføres i samsvar med gjeldende regelverk og de forutsetninger som ligger til grunn for anlegget. Det kreves styrets godkjennelse for slike arbeider som berører fellesanlegg.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i den andelen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom.

Ved utløst brannalarm er det viktig at alle umiddelbart går ut. Heisene skal ikke benyttes. Er alarmen utløst i egen leilighet og det ikke er reell fare har man tre minutter på seg til å nullstille alarm før utrykning fra brannvesenet starte. Er du helt sikker på at det ikke er noen reell fare, skal du ringe brannvesenet på 110 og melde fra slik at man slipper å betale for en unødvendig utrykning. Om branninstruksene ikke blir fulgt og det blir påvist uforsiktighet kan styret viderefakturere for utrykninger fra brannvesenet. Det er videre ikke tillatt å demontere røykvarsler helt eller delvis i den enkelte leilighet.

§ 11. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Det er ikke tillatt med røyking på fellesområder, verken innendørs eller utendørs, herunder ved trappeadkomstene i begge ender av bygget. Det er imidlertid tillatt med røyking på takterrassen, forutsatt at man viser hensyn og ikke forsøpler.

§ 12 Dyrehold

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

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 14 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0387/26 . Vår ref.: 0718-1-3013 Dato: 04.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kværnerdammen Borettslag
Organisasjonsnr:	921393148
Andelseier:	Suarez Sejas, Carolina
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3013
Adresse:	Turbinveien 42, 0195 OSLO
Andelsnummer:	45
Gnr.	236
Bnr.	241

Borettsinnskudd: Kr. 2 240 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6869117.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje/Parkering: Ja. Borettslaget disponerer selv 52 garasjeplasser i egen garasjekjeller, samt 2 garasjeplasser i Kværnerbakken Borettslag. Se vedtektene for mer informasjon, samt hvilke plasser som er fritt omsettelige. Det faktureres felleskostader for garasjeplass og evt. el-bil lader separat fra leiligheten. Det er en vektgrense på 2,3 tonn for biler som skal parkere i anlegget, det er eiers ansvar å påse at ikke bilen overstiger denne grensen. Megler må gjøre OBOS oppmerksom på tilhørende garasjeplasser som skal settes på eier ved kjøp/salg. Administrasjonsgebyr påløper ved eierskifter etter gjeldende prisliste. Elbillading: Ja. Det er tilrettelagt for opprettelse av lading av el- og hybridbiler. Usolgte parkeringsplasser i Kværnerdammen Borettslag: Administreres av OBOS. Potensielle kjøpere kan henvende seg på e-post til Benedicte.Wien@obos.no. Bod: Ja. Følger andelen.
Energiavregning: Ja. Techem er leverandør av avregningen som kommer e□n gang årlig. Tilgodebeløp/etterslep trekkes ifra/føres på felleskostnadene. Ved eierskifter skal det avleses av måler for varme og varmtvann, samt fylles ut et eierskjema som hentes fra Techem sine hjemmesider på Techem.no. Gjelder både ved innflytt/utflytt. Ta kontakt med Techem på e-post: kundeservice@techem.no eller tlf.: 22 02 14 59 (man-fre 09-14), ved spørsmål. IN-ordning: Ja. Se årsrapporten i innkalling til generalforsamling for mer informasjon. Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november. TV- og Internett: Telia. Ved spørsmål, kan det tas kontakt Telia på telia.no. Drift- og vedlikehold: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos styret. Faktura sendes beboer. Oppgi nøkkelnummer, leilighetsnummer og fakturaadresse. Bestilling av portåpner og nøkler til p-anlegg gjøres hos Egon Schjønneberg: es@p-plan.no / 481 42 151. Vaktmester: Coor Eiendomsdrift AS. Nås på tlf.: 480 00 152 / 913 18 332. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte regne med å

betale for tjenesten selv. Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av styreleder. Reklamasjoner: Sendes til Inattika - følg link https://www.agorainattika.no/web/kvaernerdammen. Brukernavn og passord skal være sendt til den enkelte. Kontakt evt. support@inattika for å få påloggingsinformasjon. Etter innlogging velg ""kundesenter"" og ""registrer reklamasjon"". Ved eierskifte må selger registrere ny eier i eget eierskifteskjema hos Inattika.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207574562
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	206 481 494,00
Innfrielsesdato:	30.04.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 21 999,21,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppv. og vann	814,00	
Lån nr: 9820757456; IN lån 1 - Akonto renter	13 759,69	
Lån nr: 9820757456; IN lån 1 - Akonto avdrag	3 282,27	
Eiendomsskatt		135,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		135,25 fra 01.09.2026
Bredbånd 1000/1000	189,74	
Tilgode: Bredbånd 1000/1000	-90,00	
Felleskostnader	4 043,51	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	881,-
Fradragsberettigede kostnader:	172 451,-
Annen formue:	40 180,-
Gjeld:	3 303 135,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207574562
Restsaldo:	3 276 193,61
Kapitalkostnader:	15 291,85
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 276 193,61,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS

avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 718
KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KVÆRNERDAMMEN 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 16. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/718

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Endring av regler for gjesteparkering
9. Installasjon av videoovervåkning i kjeller og garasje
10. Vedtektsendring om videoovervåkning i fellesarealer
11. Installasjon av chipplesere på hovedinngangsdører og avvikling av fysiske nøkler
12. Regulering av MC parkering i borettslaget

Med vennlig hilsen,
Styret i KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Silje Kyvik Storesund v/OBOS foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Silje Kyvik Storesund er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Espen Karlsen og Ørjan Elverum Holm 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. 718 Kværnerdammen Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0718 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 220 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Espen Karlsen

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

- Ann Brit Ramstad
- Christian Baar Hammerud

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

- Ina Cecilie Røsjorde
- Torgeir Magnus Langnes

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Espen Karlsen

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

- Roland Stefan Kristofer Eriksson

Sak 8

Endring av regler for gjesteparkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Gjesteparkeringen er etablert for å sikre at besøkende til borettslaget har tilgjengelige parkeringsplasser. Styret har over tid registrert økende bruk av gjesteparkeringen til beboeres egne biler, noe som reduserer tilgjengeligheten for faktiske gjester. Dette skaper utfordringer både for beboere som venter besøk og for styrets mulighet til å håndheve gjeldende parkeringsregler.

For å sikre at gjesteparkeringen brukes i tråd med formålet, og for å gi styret nødvendig fleksibilitet til å tilpasse regelverket ved behov, foreslår styret en presisering og innstramming av dagens regler.

Styret foreslår å tilføye følgende som nytt punkt (6) under § 4-2 Parkering i vedtektene:

«Parkering av beboeres egne kjøretøy på gjesteparkeringen er ikke tillatt. Eventuelle unntak forutsetter forhåndsgodkjenning fra styret.»

Forslag til vedtak
Forslag til tilføyelse i vedtektene som beskrevet i saksteksten vedtas i sin helhet.

Sak 9

Installasjon av videoovervåkning i kjeller og garasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere beboere har henvendt seg til styret med ønske om å vurdere installasjon av videoovervåkning i kjeller- og garasjeområdene, med sikte på å forebygge og avdekke innbrudd, hærverk og andre uønskede hendelser.

Styret har i den forbindelse innhentet erfaringer fra andre borettslag og sameier. Tilbakemeldingene viser at kameraovervåkning i hovedsak har effekt i tilfeller der skadeverk eller tyveri begås av personer som allerede har tilgang til bygget, og som dermed kan identifiseres. Det foreligger ikke dokumentasjon på at videoovervåkning har tilsvarende effekt mot innbrudd utført av personer uten tilknytning til bygget. Videre er det erfart at politiet i begrenset grad følger opp denne typen saker, og at videoopptak sjelden fører til oppklaring.

Styret har også innhentet tilbud på installasjon av videoovervåkning. Tilbudet viser en estimert kostnad på ca. kr 60 000 for installasjon av tre kameraer, plassert i sykkelrom, ved garasjeinngang ved sykkelrom og ved garasjeport. I tillegg kommer løpende kostnader knyttet til drift, vedlikehold og administrasjon av anlegget.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen tar stilling til om det skal innstalleres videoovervåkning i fellesområdet.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre installasjon av videoovervåkning ved innganger til kjeller og sykkelrom. Styret gis myndighet til å beslutte omfang, valg av leverandør og nødvendige tekniske og administrative løsninger, innenfor en økonomisk ramme styret vurderer som forsvarlig.

Sak 10

Vedtektsendring om videoovervåkning i fellesarealer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dersom generalforsamlingen vedtar å etablere videoovervåkning i borettslagets fellesarealer, er det nødvendig å ta inn en egen bestemmelse om dette i borettslagets vedtekter. Videoovervåkning innebærer behandling av personopplysninger og stiller særlige krav til hjemmel, formål og ansvar.

Styret foreslår derfor å innarbeide en ny vedtektsbestemmelse som regulerer adgangen til kameraovervåkning i fellesarealer, herunder formålet med overvåkningen, ansvarsforhold og krav til behandling og lagring av opptak. Bestemmelsen skal sikre at eventuell videoovervåkning skjer i samsvar med gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR).

Forslaget til vedtektsendring er utformet slik at det kun trer i kraft dersom generalforsamlingen samtidig vedtar etablering av videoovervåkning. Dersom sak 9 ikke vedtas, bortfaller denne saken i sin helhet.

Generalforsamlingen vedtar følgende endring i borettslagets vedtekter, som tas inn som ny bestemmelse:

"§ 13-1 Videoovervåkning i fellesarealer
Borettslaget kan benytte kameraovervåkning i fellesarealer når dette er vedtatt av generalforsamlingen. Formålet med overvåkningen er å forebygge og avdekke innbrudd, hærverk og andre uønskede hendelser.

Styret har ansvar for at kameraovervåkningen skjer i samsvar med gjeldende lover og regler, herunder personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR).

Opptak skal lagres i et begrenset tidsrom og kun gjøres tilgjengelig for styret eller politiet ved mistanke om straffbare handlinger eller andre alvorlige hendelser."

Dette vedtaket gjelder kun dersom generalforsamlingen samtidig vedtar etablering av videoovervåkning i borettslagets fellesarealer. Dersom slikt vedtak ikke fattes, bortfaller denne vedtektsendringen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar foreslått vedtektsendring om videoovervåkning i fellesarealer, **forutsatt at generalforsamlingen vedtar etablering av videoovervåkning**. Vedtektsendringen anses nødvendig for å sikre tydelig hjemmel, korrekt forvaltning og etterlevelse av gjeldende personvernregelverk.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring om videoovervåkning i fellesarealer i tråd med beskrivelsen i saken. Vedtaket gjelder kun dersom generalforsamlingen samtidig vedtar etablering av videoovervåkning i borettslagets fellesarealer. Dersom dette ikke vedtas, bortfaller vedtaket.

Sak 11

Installasjon av chipplesere på hovedinngangsdører og avvikling av fysiske nøkler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere etter innbrudd i boder og tyveri fra sykkelparkering. Enkelte av hendelsene har skjedd uten synlige skader på dører. Dette kan indikere at uvedkommende har hatt adgang til bygget, for eksempel via nøkler som er kommet på avveie. Samtidig kan det ikke utelukkes at tyveriene skyldes dører som har stått åpne, eller at uvedkommende har blitt sluppet inn av beboere. Det foreligger derfor ikke et entydig bilde av årsaken til hendelsene.

På denne bakgrunn har styret vurdert installasjon av chipbasert adgangskontroll (chipplesere) som et mulig tiltak for å styrke sikkerheten i borettslaget.

Styrets vurdering

Styret er positivt innstilt til tiltak som kan bidra til økt sikkerhet og bedre kontroll med adgang til byggets fellesarealer. Chipbasert adgangskontroll gir mulighet for å deaktivere tapte eller stjålne brikker, noe som kan redusere risikoen knyttet til nøkler som kommer på avveie. Løsningen kan også gi bedre oversikt og kontroll ved eierskifte og bruk av fellesarealer.

Samtidig foreligger det ikke dokumentasjon som viser at de aktuelle tyveriene faktisk skyldes bortkomne eller misbrukte nøkler. Styret påpeker videre at chipplesere ikke i seg selv forhindrer at uvedkommende får adgang dersom dører holdes åpne eller beboere slipper andre inn. Tiltaket må derfor ses som ett av flere mulige sikkerhetstiltak, og ikke som en garanti mot innbrudd og tyveri.

Styret har innhentet tilbud på installasjon av chipplesere på hovedinngangsdører og garasjeport. Tilbudet viser en estimert kostnad på ca. kr 190 000, inkludert tre chipper per boenhet. Ekstra chipper kan kjøpes for kr 200 per stk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen tar stilling til om chipbasert adgangskontroll skal installeres på hovedinngangsdører og garasjeport, med avvikling av bruk av fysiske nøkler på disse dørene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å installere chipplesere på alle hovedinngangsdører og garasjeport. Etter gjennomført installasjon skal fysiske nøkler ikke lenger benyttes på disse dørene.

Sak 12

Regulering av MC parkering i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag ingen egen ordning for MCparkering. Motorsykler parkeres fritt innenfor eksisterende parkeringsområder, uten betaling og uten oppmerkede plasser. Styret vurderer at dette gir en lite forutsigbar ordning og at motorsykler, på lik linje med biler, bidrar til slitasje på garasje og garasjeport.

For å sikre en mer oversiktlig, rettferdig og forutsigbar løsning foreslår styret å etablere faste, oppmerkede MCparkeringsplasser som kan leies av beboere. Plassene foreslås etablert bak gjesteparkeringen.

Styret foreslår at langtidsleie av MCplasser administreres av OBOS, og at OBOS' etableringsgebyrer belastes leietaker. Ved korttidsleie kan styret benytte egen betalingsinnkrevingsløsning. Leiepris foreslås satt til kr 200 per måned, med adgang for styret til å justere prisen ved behov.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget om innføring av betalingsordning for MCparkering.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å innføre betaling for MCparkering. Styret gis fullmakt til å etablere, administrere og fordele ordningen i tråd med sakens beskrivelse.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025/26

Etter siste ordinære generalforsamling har styret gjennomført seks styremøter og to befaringer sammen med Kværnerbyen Utenomhus, som følger opp fellesarealene i Kværnerbyen. I perioden har styret hatt særlig fokus på å redusere borettslagets faste utgifter, samt å følge opp drift av tekniske installasjoner, reklamasjoner, skadeforebyggende tiltak og informasjonsflyt.

Styret har lagt ned betydelig egeninnsats, noe som har bidratt til borettslagets overskudd i 2025 på kr 916 134. Dette skyldes i stor grad at styret selv har håndtert en rekke oppgaver som ellers ville krevd kostbare utrykninger fra eksterne leverandører, samt tett oppfølging og reforhandling av leverandøravtaler.

I løpet av perioden har styret fulgt opp 243 saker meldt inn av beboere via Vibbo og epost.

Vedlikehold

Styret har fulgt opp og etablert nye rutiner for gjennomføring av vedlikeholdsarbeid fra borettslagets leverandører. Veggene i garasjen og kjellergangene er malt på nytt, sprinkelanlegget under parkeringsanlegget er blitt antirustbehandlet, og det er gjennomført forebyggende tiltak mot innbrudd. Styret har i tillegg håndtert forsikringsoppgjør etter innbrudd i kjellerboder.

Ny energikarakter og redusert rente på felleslånet

Styret bestilte i 2024 en energikartlegging av borettslaget fra Obos prosjekt, finansiert 100 prosent etter godkjent søknad av Enova og Oslo kommune, for å undersøke muligheter for å redusere energiforbruket og forbedre energikarakteren på byggene. Målet var å kvalifisere til grønt lån og dermed oppnå bedre rente.

I januar i år bestilte styret en oppdatering av energikarakterene for hele borettslaget gjennom OBOS Prosjekt mot Enova. Leilighetene har nå fått energikarakter A (tidligere C), og townhousene har fått energikarakter B (tidligere C). Dette kvalifiserer borettslaget til grønt lån på felleslånet hos OBOS.

Andelseiere som har lån i andre banker som tilbyr grønt lån, kan også benytte den nye energikarakteren for å få bedre rente. Oppdatert energiattest kan hentes på https://enova.no og sendes til egen bank.

Brannsikkerhet

Styret følger opp HMS og brannsikkerheten i borettslaget gjennom jevnlige HMSrunder. Vi minner om at det ikke er tillatt å plassere sko eller andre gjenstander i fellesarealene utenfor leilighetsdørene. Brannslukkerutstyr i fellesarealene kontrolleres hvert år, mens brannslukkere i leilighetene kontrolleres hvert femte år. Kontroll av brannslukkerne i leilighetene ble gjennomført i 2025, og avvik er fulgt opp av styret.

Varmeanlegg

Styret har fulgt opp problemene med konvektorer som ikke fungerer. Det er installert et nytt filter i varmesentralen for å fjerne partikler i systemet som tetter ventiler på konvektorene i leilighetene.

Informasjonsflyt

Styret startet i fjor med informasjonsskriv for å forbedre kommunikasjonen med beboerne. Det har også vært fokus på å oppdatere informasjonen som ligger på Vibbo. Tilbakemeldingene fra beboerne har vært utelukkende positive, og informasjonsflyten mellom styret og beboerne er styrket.

Velforeningen i Kværnerbyen

Styret i Kværnerdammen er representert i Velforeningen med ett styremedlem og én beboer. Velforeningen arrangerer aktiviteter som blant annet St. Hansfeiring, Elvelangs, spøkelsesvandring, julegrantenning, skidag og andre kulturelle innslag i Kværnerbyen. Styret jobber også med å bli representert i Kværnerbyen Utenomhus, som drifter fellesarealene i Kværnerbyen.

Grønt gruppe og dugnad

Styret etablerte i 2024 en grønt gruppe i borettslaget, bestående av beboere som ønsker å bidra til å gjøre uteområdene våre enda triveligere. Dersom du ønsker å bli med i gruppen, er du hjertelig velkommen til å ta kontakt med styret.

Styret gjennomførte også en dugnad i vår, med svært godt oppmøte fra beboerne. Under dugnaden ble grøntarealene ryddet og stelt, noe som har bidratt til et hyggeligere nærmiljø.

Ny leverandør av screens og markiser

Styret har kartlagt interessen blant andelseierne, og 16 svarte på forespørselen om anskaffelse av screens og markiser. Det ble innhentet tilbud fra seks leverandører, og Pemasol er valgt som borettslagets nye leverandør. De som meldte interesse, er kontaktet og har mottatt tilbud basert på oppdaterte priser og samlet bestilling for å redusere liftkostnader ved montering. Det er kun tillatt å benytte borettslagets utvalgte leverandør ved slike anskaffelser.

Til generalforsamlingen i Kværnerdammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kværnerdammen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 24. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 921393148, KLIENTNR. 718

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 825 384**	**1 968 095**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		21 973 094	38 741 944
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 376 755	-1 622 466
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-18 706 721	-36 257 710
Innsk. øremerk. bankkto		-2 340	-3 620
Uttak øremerk. bankkto		2 745	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		26 111	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-859
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**916 134**	**857 289**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 741 518**	**2 825 384**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 796 051	2 935 097
Kortsiktig gjeld		-54 532	-109 714
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 741 518**	**2 825 384**

KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 921393148, KLIENTNR. 718

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	14 059 236	0	15 539 000	13 190 000
Innkrevde felleskostnader	2	5 202 533	20 721 574	5 139 000	5 301 137
Andre inntekter	3	68 658	6 811	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 330 427**	**20 728 385**	**20 678 000**	**18 491 137**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-28 200	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-210 000	-200 000	-210 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-10 875	-9 875	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-140 225	-134 835	-142 000	-148 390
Konsulenthonorar		-9 488	-17 058	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 008 693	-1 050 239	-973 000	-936 001
Forsikringer		-242 115	-242 241	-276 000	-369 323
Kommunale avgifter	8	-1 328 668	-1 247 043	-1 340 000	-1 403 750
Ladekostnader EL-bil		0	-11 798	0	0
Kostnader sameie	20	-276 549	-155 147	-180 000	-180 000
Energi/fyring	9	-655 935	-731 134	-1 050 000	-1 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-220 380	-298 894	-215 000	-230 000
Andre driftskostnader	10	-364 255	-364 334	-446 500	-466 101
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 496 792**	**-4 490 797**	**-4 895 500**	**-5 066 925**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**14 833 635**	**16 237 588**	**15 782 500**	**13 424 212**
Innbetalt andel fellesgjeld		18 706 720	36 257 710	0	0
DRIFTSRESULTAT		**33 540 355**	**52 495 298**	**15 782 500**	**13 424 212**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	86 978	58 955	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-11 654 240	-13 812 309	-13 101 000	-10 539 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-11 567 262**	**-13 753 354**	**-13 071 000**	**-10 509 000**
ÅRSRESULTAT		**21 973 094**	**38 741 944**	**2 711 500**	**2 915 212**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		21 973 094	38 741 944		

KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 921393148, KLIENTNR. 718

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	397 745 000	397 745 000
Tomt		168 305 000	168 305 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	63 697	89 809
Øremerkede bankinnskudd		92 731	119 555
SUM ANLEGGSMIDLER		**566 206 428**	**566 259 364**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		147 241	145 414
Andre kortsiktige fordringer		0	68 027
Energiavregning	17	190 282	219 938
Driftskonto OBOS-banken		823 095	872 549
Sparekonto OBOS-banken		2 825 715	1 849 108
SUM OMLØPSMIDLER		**3 986 332**	**3 155 035**
SUM EIENDELER		**570 192 761**	**569 414 399**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 96 * 5000		480 000	480 000
Annen egenkapital	14	132 065 518	110 092 425
SUM EGENKAPITAL		**132 545 518**	**110 572 425**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	210 896 349	231 979 824
Borettsinnskudd	16	226 420 000	226 420 000
Annen langsiktig gjeld		86 080	112 499
SUM LANGSIKTIG GJELD		**437 402 428**	**458 512 323**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		165 865	261 199
Påløpte renter		56 509	68 453
Annen kortsiktig gjeld	18	22 440	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**244 814**	**329 652**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**570 192 761**	**569 414 399**
Pantstillelse	19	566 050 000	566 050 000
Garantiansvar	20	54 453	207 809

Oslo, 18.02.2026
Styret i Kværnerdammen Borettslag

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	149 386
Felleskostnader	4 622 256
Garasje	212 404
Tv/Bredbånd hybel	6 519
Bredbånd 1000/1000	211 968
Kapitalkostnader IN I	14 216 556
Reg.kapitalkostnader IN I	-157 320
Fratrekk kapitalkostnader	-14 059 236
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 202 533**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøtiltak	56 658

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 610**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-210 000
SUM STYREHONORAR	**-210 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 545

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Ceva AS	-22197
RENE BYGÅRDER AS	-113 774
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-135 971**
Drift/vedlikehold bygninger	-109 413
Drift/vedlikehold VVS	-60 939
Drift/vedlikehold elektro	-36 034
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 609
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 304
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 445
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-86 749
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-297 866
Kostnader dugnader	-4 363
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 008 693**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-149 102
Vann- og avløpsgebyr	-950 169
Renovasjonsgebyr	-229 396
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 328 668**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-274 575
Fjernvarme	-381 360
SUM ENERGI / FYRING	**-655 935**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 428
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 124
Annet driftsmateriale	-2 064
Lyspærer og sikringer	-13 906
Vaktmestertjenester	-96 730
Renhold ved firmaer	-131 870
Snørydding	-5 456
Andre driftskostnader	-36 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 545
Andre kontorkostnader	-1 187
Kontingenter	-45 120
Bank- og kortgebyr	-2 481
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-1 342
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-364 255**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 558
Renter av sparekonto i OBOS-banken	78 947
Andre renteinntekter	2 473
SUM FINANSINNTEKTER	**86 978**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-11 654 204
Andre rentekostnader	-36
SUM FINANSKOSTNADER	**-11 654 240**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	397 745 000
SUM BYGNINGER	**397 745 000**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-103 706 393
Egenkapital fra IN tidligere år	106 027 710
Egenkapital fra IN 2025	18 706 720
Reduksjon EK fra IN	-2 321 316
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**18 706 721**

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 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2019	-339 630 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 622 466	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 376 755	
Nedbetalt tidligere, IN	106 027 710	
Nedbetalt i år, IN	18 706 720	
		-210 896 349
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-210 896 349**

Lånet er et serielån/annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2024.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-226 420 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-226 420 000**

NOTE 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-855 170
SUM INNTEKTER	**-855 170**

KOSTNADER

Techem	66 961
Strøm	978 491
SUM KOSTNADER	**1 045 451**

SUM ENERGIAVREGNING	**190 282**

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

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

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-22 440
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-22 440**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	226 420 000
Pantelån	210 896 349
Beregnede IN forpliktelser	122 413 114
TOTALT	**559 729 463**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	397 745 000
Tomt	168 305 000
TOTALT	**566 050 000**

NOTE 20
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 4,5 % deler av Kværnerbyen utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 54 453.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 16.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.03.26
Selskapsnummer: 718 **Selskapsnavn:** KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Silje Kyvik Storesund er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Espen Karlsen og Ørjan Elverum Holm er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 220 000 kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Espen Karlsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ann Brit Ramstad

☐ Christian Baar Hammerud

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ina Cecilie Røsjorde

☐ Torgeir Magnus Langnes

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Espen Karlsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Roland Stefan Kristofer Eriksson

Sak 8 Endring av regler for gjesteparkering

Forslag til tilføyelse i vedtektene som beskrevet i saksteksten vedtas i sin helhet.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Installasjon av videoovervåkning i kjeller og garasje

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre installasjon av videoovervåkning ved innganger til kjeller og sykkelrom. Styret gis myndighet til å beslutte omfang, valg av leverandør og nødvendige tekniske og administrative løsninger, innenfor en økonomisk ramme styret vurderer som forsvarlig.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedtektsendring om videoovervåkning i fellesarealer

Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring om videoovervåkning i fellesarealer i tråd med beskrivelsen i saken. Vedtaket gjelder kun dersom generalforsamlingen samtidig vedtar etablering av videoovervåkning i borettslagets fellesarealer. Dersom dette ikke vedtas, bortfaller vedtaket.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Installasjon av chipplesere på hovedinngangsdører og avvikling av fysiske nøkler

Generalforsamlingen vedtar å installere chipplesere på alle hovedinngangsdører og garasjeport. Etter gjennomført installasjon skal fysiske nøkler ikke lenger benyttes på disse dørene.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Regulering av MC parkering i borettslaget

Generalforsamlingen vedtar å innføre betaling for MCparkering. Styret gis fullmakt til å etablere, administrere og fordele ordningen i tråd med sakens beskrivelse.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 921393148
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. mars kl. 09:00 til 19. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Silje Kyvik Storesund v/OBOS foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Silje Kyvik Storesund er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Karlsen og Ørjan Elverum Holm er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 220 000 kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Espen Karlsen (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Karlsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christian Baar Hammerud (42 stemmer)
Ann Brit Ramstad (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Baar Hammerud
Ann Brit Ramstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Torgeir Magnus Langnes (41 stemmer)

Ina Cecilie Røsjorde (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torgeir Magnus Langnes
Ina Cecilie Røsjorde

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Karlsen (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Karlsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Roland Stefan Kristofer Eriksson (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Roland Stefan Kristofer Eriksson

8. Endring av regler for gjesteparkering

Gjesteparkeringen er etablert for å sikre at besøkende til borettslaget har tilgjengelige parkeringsplasser. Styret har over tid registrert økende bruk av gjesteparkeringen til beboeres egne biler, noe som reduserer tilgjengeligheten for faktiske gjester. Dette skaper utfordringer både for beboere som venter besøk og for styrets mulighet til å håndheve gjeldende parkeringsregler.

For å sikre at gjesteparkeringen brukes i tråd med formålet, og for å gi styret nødvendig fleksibilitet til å tilpasse regelverket ved behov, foreslår styret en presisering og innstramming av dagens regler.

Styret foreslår å tilføye følgende som nytt punkt (6) under § 4-2 Parkering i vedtektene:

«Parkering av beboeres egne kjøretøy på gjesteparkeringen er ikke tillatt. Eventuelle unntak forutsetter forhåndsgodkjenning fra styret.»

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til tilføyelse i vedtektene som beskrevet i saksteksten vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Installasjon av videoovervåkning i kjeller og garasje

Flere beboere har henvendt seg til styret med ønske om å vurdere installasjon av videoovervåkning i kjeller- og garasjeområdene, med sikte på å forebygge og avdekke innbrudd, hærverk og andre uønskede hendelser.

Styret har i den forbindelse innhentet erfaringer fra andre borettslag og sameier. Tilbakemeldingene viser at kameraovervåkning i hovedsak har effekt i tilfeller der skadeverk eller tyveri begås av personer som allerede har tilgang til bygget, og som dermed kan identifiseres. Det foreligger ikke dokumentasjon på at videoovervåkning har tilsvarende effekt mot innbrudd utført av personer uten tilknytning til bygget. Videre er det erfart at politiet i begrenset grad følger opp denne typen saker, og at videoopptak sjelden fører til oppklaring.

Styret har også innhentet tilbud på installasjon av videoovervåkning. Tilbudet viser en estimert kostnad på ca. kr 60 000 for installasjon av tre kameraer, plassert i sykkelrom, ved garasjeinngang ved sykkelrom og ved garasjeport. I tillegg kommer løpende kostnader knyttet til drift, vedlikehold og administrasjon av anlegget.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen tar stilling til om det skal innstalleres videoovervåkning i fellesområdet.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre installasjon av videoovervåkning ved innganger til kjeller og sykkelrom. Styret gis myndighet til å beslutte omfang, valg av leverandør og nødvendige tekniske og administrative løsninger, innenfor en økonomisk ramme styret vurderer som forsvarlig.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Vedtektsendring om videoovervåkning i fellesarealer

Dersom generalforsamlingen vedtar å etablere videoovervåkning i borettslagets fellesarealer, er det nødvendig å ta inn en egen bestemmelse om dette i borettslagets vedtekter. Videoovervåkning innebærer behandling av personopplysninger og stiller særlige krav til hjemmel, formål og ansvar.

Styret foreslår derfor å innarbeide en ny vedtektsbestemmelse som regulerer adgangen til kameraovervåkning i fellesarealer, herunder formålet med overvåkningen, ansvarsforhold og krav til behandling og lagring av opptak. Bestemmelsen skal sikre at eventuell videoovervåkning skjer i samsvar med gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR).

Forslaget til vedtektsendring er utformet slik at det kun trer i kraft dersom generalforsamlingen samtidig vedtar etablering av videoovervåkning. Dersom sak 9 ikke vedtas, bortfaller denne saken i sin helhet.

Generalforsamlingen vedtar følgende endring i borettslagets vedtekter, som tas inn som ny bestemmelse:

"§ 13-1 Videoovervåkning i fellesarealer
Borettslaget kan benytte kameraovervåkning i fellesarealer når dette er vedtatt av generalforsamlingen. Formålet med overvåkningen er å forebygge og avdekke innbrudd, hærverk og andre uønskede hendelser.

Styret har ansvar for at kameraovervåkningen skjer i samsvar med gjeldende lover og regler, herunder personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR).

Opptak skal lagres i et begrenset tidsrom og kun gjøres tilgjengelig for styret eller politiet ved mistanke om straffbare handlinger eller andre alvorlige hendelser."

Dette vedtaket gjelder kun dersom generalforsamlingen samtidig vedtar etablering av videoovervåkning i borettslagets fellesarealer. Dersom slikt vedtak ikke fattes, bortfaller denne vedtektsendringen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar foreslått vedtektsendring om videoovervåkning i fellesarealer, **forutsatt at generalforsamlingen vedtar etablering av videoovervåkning**. Vedtektsendringen anses nødvendig for å sikre tydelig hjemmel, korrekt forvaltning og etterlevelse av gjeldende personvernregelverk.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring om videoovervåkning i fellesarealer i tråd med beskrivelsen i saken. Vedtaket gjelder kun dersom generalforsamlingen samtidig vedtar etablering av videoovervåkning i borettslagets fellesarealer. Dersom dette ikke vedtas, bortfaller vedtaket.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Installasjon av chipplesere på hovedinngangsdører og avvikling av fysiske nøkler

Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere etter innbrudd i boder og tyveri fra sykkelparkering. Enkelte av hendelsene har skjedd uten synlige skader på dører. Dette kan indikere at uvedkommende har hatt adgang til bygget, for eksempel via nøkler som er kommet på avveie. Samtidig kan det ikke utelukkes at tyveriene skyldes dører som har stått åpne, eller at uvedkommende har blitt sluppet inn av beboere. Det foreligger derfor ikke et entydig bilde av årsaken til hendelsene.

På denne bakgrunn har styret vurdert installasjon av chipbasert adgangskontroll (chipplesere) som et mulig tiltak for å styrke sikkerheten i borettslaget.

Styrets vurdering
Styret er positivt innstilt til tiltak som kan bidra til økt sikkerhet og bedre kontroll med adgang til byggets fellesarealer. Chipbasert adgangskontroll gir mulighet for å deaktivere tapte eller stjålne brikker, noe som kan redusere risikoen knyttet til nøkler som kommer på avveie. Løsningen kan også gi bedre oversikt og kontroll ved eierskifte og bruk av fellesarealer.

Samtidig foreligger det ikke dokumentasjon som viser at de aktuelle tyveriene faktisk skyldes bortkomne eller misbrukte nøkler. Styret påpeker videre at chipplesere ikke i seg selv forhindrer at uvedkommende får adgang dersom dører holdes åpne eller beboere slipper andre inn. Tiltaket må derfor ses som ett av flere mulige sikkerhetstiltak, og ikke som en garanti mot innbrudd og tyveri.

Styret har innhentet tilbud på installasjon av chipplesere på hovedinngangsdører og garasjeport. Tilbudet viser en estimert kostnad på ca. kr 190 000, inkludert tre chipper per boenhet. Ekstra chipper kan kjøpes for kr 200 per stk.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen tar stilling til om chipbasert adgangskontroll skal installeres på hovedinngangsdører og garasjeport, med avvikling av bruk av fysiske nøkler på disse dørene.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å installere chipplesere på alle hovedinngangsdører og garasjeport. Etter gjennomført installasjon skal fysiske nøkler ikke lenger benyttes på disse dørene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Regulering av MC parkering i borettslaget

Borettslaget har i dag ingen egen ordning for MCparkering. Motorsykler parkeres fritt innenfor eksisterende parkeringsområder, uten betaling og uten oppmerkede plasser. Styret vurderer at dette gir en lite forutsigbar ordning og at motorsykler, på lik linje med biler, bidrar til slitasje på garasje og garasjeport.

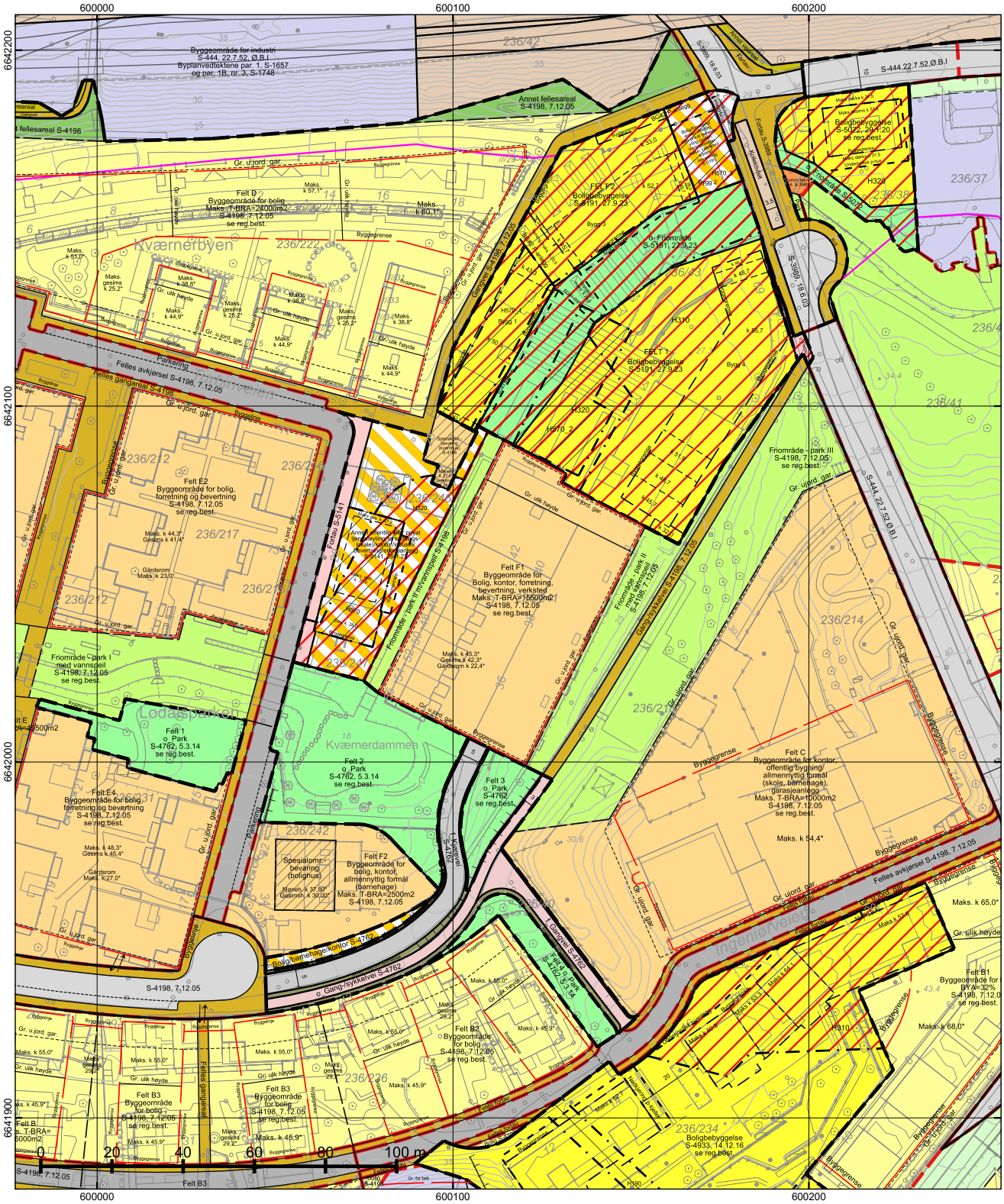
For å sikre en mer oversiktlig, rettferdig og forutsigbar løsning foreslår styret å etablere faste, oppmerkede MCparkeringsplasser som kan leies av beboere. Plassene foreslås etablert bak gjesteparkeringen.

Styret foreslår at langtidsleie av MCplasser administreres av OBOS, og at OBOS' etableringsgebyrer belastes leietaker. Ved korttidsleie kan styret benytte egen betalingsinnkrevingsløsning. Leiepris foreslås satt til kr 200 per måned, med adgang for styret til å justere prisen ved behov.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget om innføring av betalingsordning for MCparkering.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å innføre betaling for MCparkering. Styret gis fullmakt til å etablere, administrere og fordele ordningen i tråd med sakens beskrivelse.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161049/ 86537246

Deres ref.:

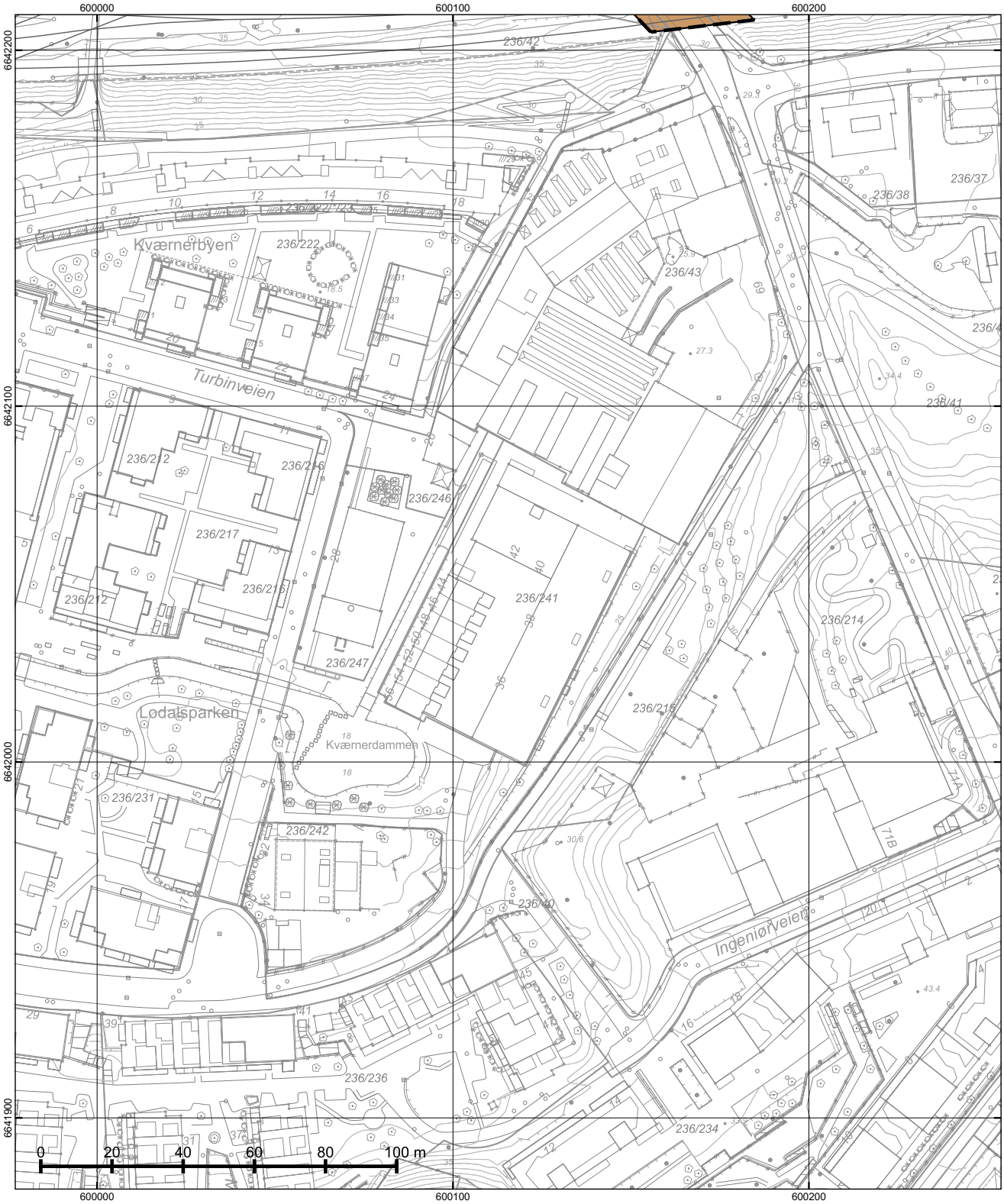
Adresse: Turbinveien 42

Kommentar:

Gnr/Bnr: 236/241

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

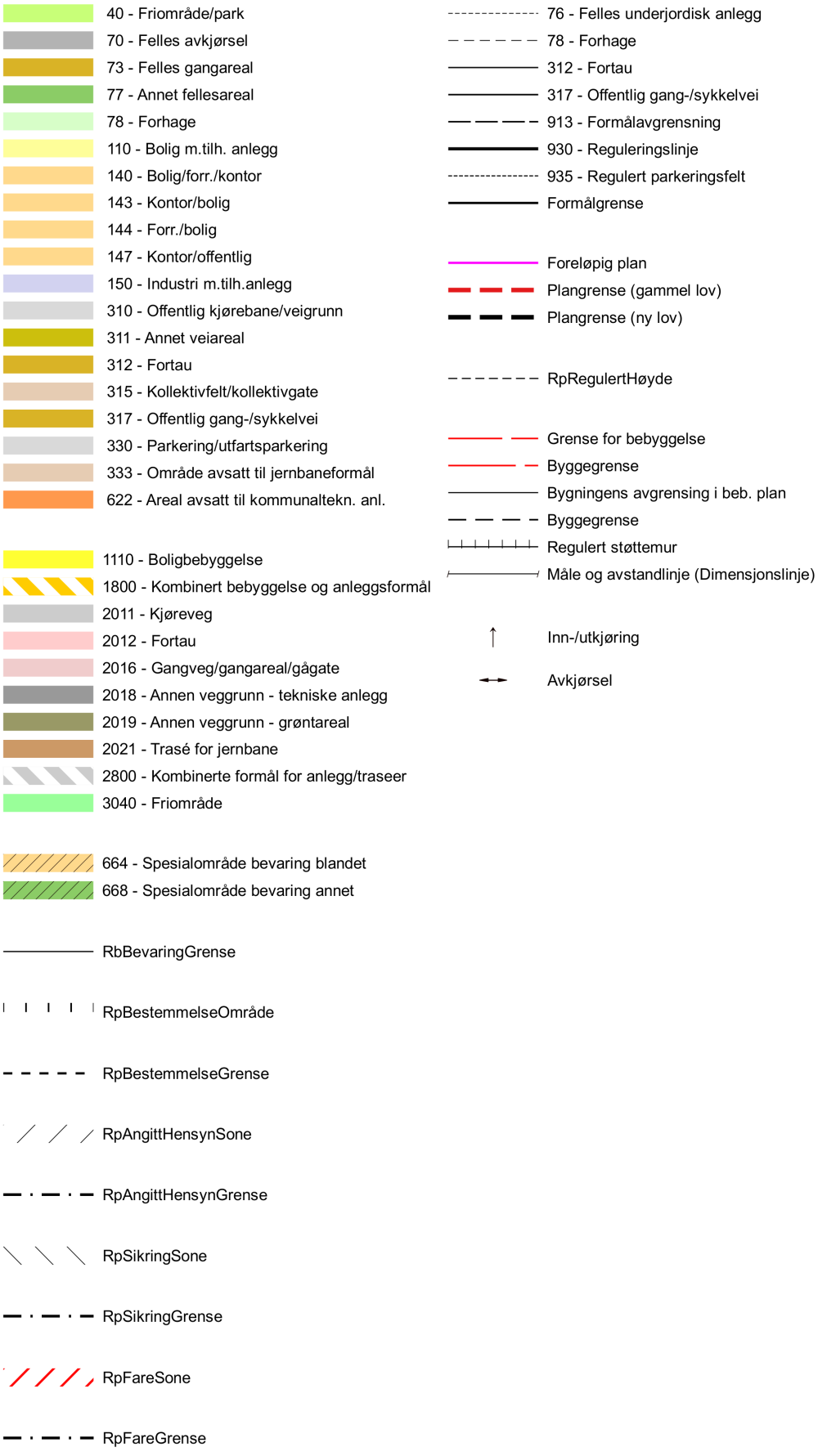
PlottID/Best.nr: 161049/ 86537246
Adresse: Turbinveien 42
Gnr/Bnr: 236/241

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161049/86537246
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4762

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Turbinveien / Freserveien i Kværnerbyen, som reguleres til: -Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / barnehage / kontor - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjørevei, gang/sykkelvei, gangvei, annen veigrunn (grøntareal) -Grønnstruktur - park (felt 1-4)

Vedtaksdato: 05.03.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201100228
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201100228

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TURBINVEIEN / FRESERVEIEN I KVÆRNERBYEN / LODALEN Gnr. 236 bnr. 40

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP2 201100228 datert 18.04.2013, revidert 21.10.2013.

§ 2 Formål
Området reguleres til:

- Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig / barnehage / kontor
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, gang/sykkelveg, gangveg, annen veggrunn (grøntareal)
- Grønnstruktur – park (felt 1-4)

§ 3 Bebyggelse og anlegg: bolig / barnehage / kontor
Byggeområdet skal ha bestemmelser som tilliggende byggeområde for bolig, kontor og allmennyttig formål (barnehage).

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjørevei
Kjøreveien skal være felles for: gnr./bnr. 236/40,44,52 og 233/270 og senere utskilte parseller fra disse. Arealet skal opparbeides i en bredde på 5,0 meter, som vist på plankartet.

4.2 Gang- / sykkelvei
Gang- og sykkelveien skal være offentlig. Gang- og sykkelveien skal anlegges som vist på plankartet i en bredde på 3,0 m.

4.3 Gangvei
Gangveien skal være felles for: gnr./bnr. 236/40,44,52 og 233/270 og senere utskilte parseller fra disse, og opparbeides som vist på plankartet.

4.4 Annen veigrunn - grøntareal
Annen veigrunn langs offentlig gang- og sykkelvei skal være offentlig. Annen veigrunn langs felles gangvei og kjørevei skal være felles for: gnr./bnr. 236/40,44,52 og 233/270 og senere utskilte parseller fra disse og skal opparbeides parkmessig samtidig med opparbeidelse av tilliggende veiareal.

§ 5 Grønnstruktur – Park

5.1 Fellesbestemmelser
Parkarealene skal være offentlige. Det tillates oppsatt skulpturer og installasjoner for lek og opphold. Det skal opparbeides turvei gjennom parkene felt 1-3.

5.2 Park – Felt 1
Parken skal ha bestemmelser som tilliggende friområde – park I.

5.3 Park – Felt 2
Det skal opparbeides park som skal beplantes med variert vegetasjon. I parken skal det anlegges et vannspeil som del av et elveløp med et minimumsareal på 900 m^2. Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved tradisjonell inngjerding. Det etableres et innløp til vannspeilet fra det gamle kvernhuset.

5.4 Park – Felt 3
Parken skal beplantes med variert vegetasjon og opparbeides samtidig med kjøreveien til felt F1.

5.5 Park – Felt 4
Parken skal beplantes med variert vegetasjon og opparbeides samtidig med gangveien og tilliggende annen veigrunn - grøntareal.

§ 6 Geotekniske forhold
Ved søknad om rammetillatelse skal det for alle tiltak innenfor planområdet vedlegges analyser av grunnforholdene. Det skal redegjøres for eventuelle tiltak for sikring av grunn før det gis rammetillatelse.

§ 7 Overvann
Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for håndtering av overvann. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tiltak. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Turbinveien / Freserveien i Kværnerbyen, som reguleres til

- Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig / barnehage / kontor
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, gang/sykkelveg, gangveg, annen veggrunn (grøntareal)
- Grønnstruktur – park (felt 1-4)

som vist på kart merket kartnummer 201100228, datert 18.04.2013 og revidert 21.10.2013.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.03.2014 sak 53. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.03.2014

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

S-4198

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

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Generelle bestemmelser – Utomhusplan

3.1 Utomhusplan

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

3.2 Krav til uteoppholdsarealer

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

§ 4. Byggeområder – Fellesbestemmelser

4.1 Grad av utnytting

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

4.2 Plassering av bebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 400 m².

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

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

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

§ 5. Offentlig trafikkområde

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

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

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

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

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

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

§ 6. Friområde: park

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

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

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

§ 7. Spesialområde: bevaring

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

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

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

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

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

§ 8. Fellesområde

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

8.2 Felles avkjørsel

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. Fjernvarme
Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0387/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Turbinveien 42 0195 OSLO
Matrikkel: Gnr 236, bnr 241 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: