NORDVIK

Turbinveien 36

1 soverom | 42 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Turbinveien 36

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
47	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
124	Vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og moderne 2-roms med høy standard | Balkong på 14 kvm m/kveldssol | Nybygg fra 2019 | IN-ordning

Prisantydning	**2 550 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 882 265,-**
Fellesgjeld	**2 322 479,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**15 611,-**
BRA-i	**42 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Andel**

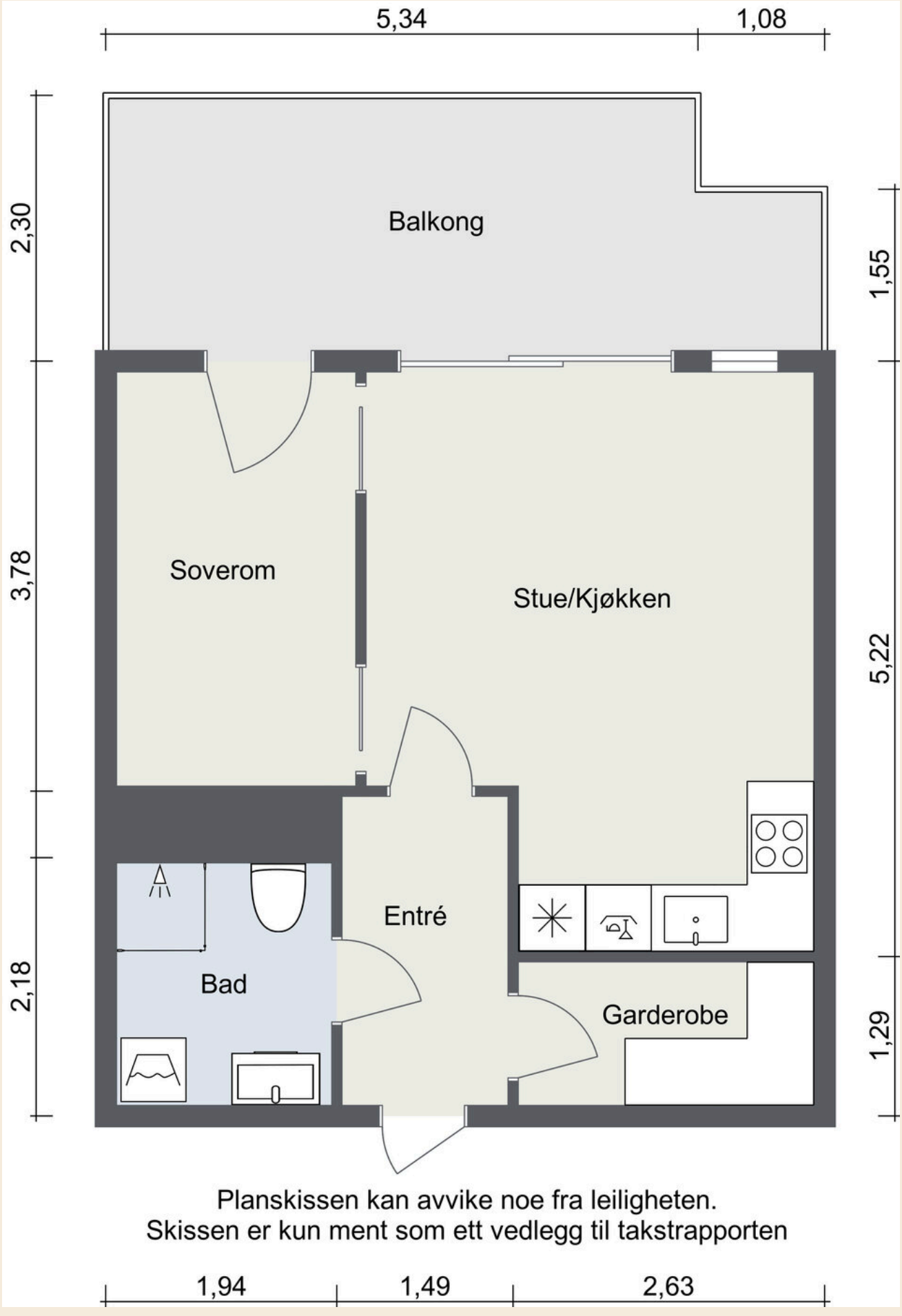
Kort fortalt

Velkommen til Turbinveien 36 - presentert av Line Strifeldt Johansson ved Nordvik Bolig. Dette er en moderne og romslig 2-roms leilighet, beliggende høyt og fritt i byggets 5. etasje. Boligen fremstår som lys, luftig og innbydende, med en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en sosial og funksjonell planløsning. Videre byr leiligheten på et delikat bad med opplegg for vaskemaskin, et romslig soverom og praktisk walk-in fra entréen.

Kort fortalt:
Nybygg fra 2019
Herlig, solrik og vestvendt balkong på 14 kvm med lite innsyn
Tilgang til stor, felles takterrasse med fin utsikt
Heisadkomst
Balansert ventilasjon
Akonto oppvarming og varmtvann
Disponerer 1 bod på 5,65 kvm
Ved full innfrielse av IN-lån vil felleskostnadene reduseres til kr. 3 794 pr. mnd.

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm






















Grunnbok
RAWT BIGG BAKING
Nydelig!
zen







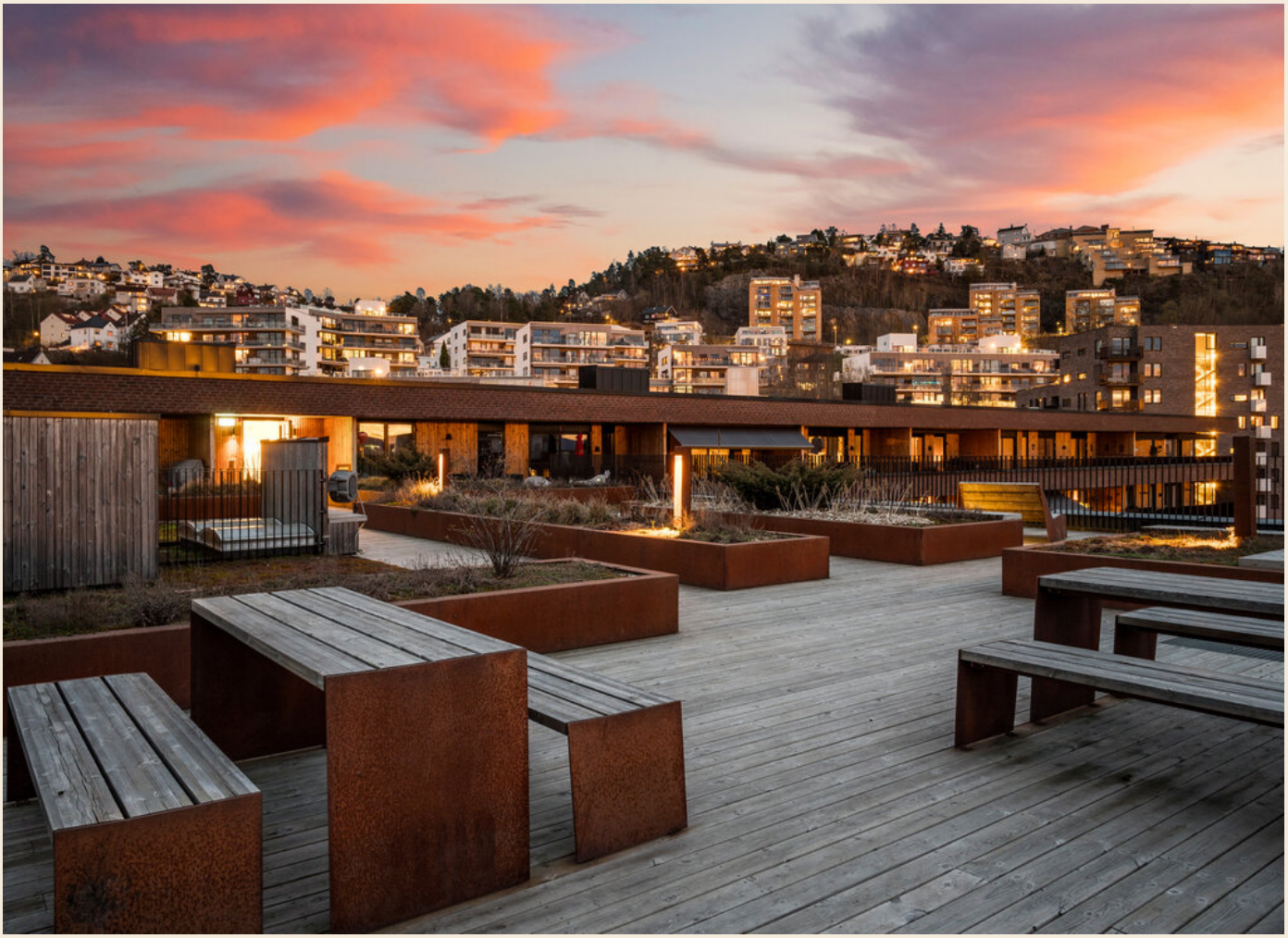
















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0080/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Turbinveien 36, 0195 OSLO
Gnr 236, bnr 241 i Oslo kommune
Andelsnr 49 i Kværnerdammen Borettslag, org.nr. 921393148

Selgere
Laila Elisabeth Svardal
Arne Svardal

Kjøpesum og omkostninger
2 550 000,- (Prisantydning)
2 322 479,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 872 479,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 882 265,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 891 765,- (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
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 48 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Borettslagsleilighet
5. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue / kjøkken, soverom, bad, entré og bod/garderobe
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod.
Total BRA: 6 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponere én kjellerbod på 5,65m², merket med 4003.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, jf. NS 3940:2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens

BRA.

Byggetegning nr. A 11.4 05A. rev D, datert: 12.01.2018, er innhentet fra kommunen og kontrollert for eventuelle avvik i forhold
til dagens bruk.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, bod og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 bod på ca. 5,65m², merket med 4003.

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
Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt utgang til balkong med hyggelig utsikt mot fellesområdene. Stuen har god plass til en romslig sofaseksjon med tilhørende møblement, og det er også naturlig rom for et mindre spisebord – perfekt for hyggelige sammenkomster.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en herlig, vestvendt balkong på hele 14 kvm med svært gode solforhold. Balkongen oppleves som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret, med god plass til utemøbler, grill og beplantning. Den er også utstyrt med både strømuttak og utebelysning for økt komfort.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som skaper en luftig og sosial planløsning. Innredningen er lys og stilren fra Aubo, med slette, lakkerte fronter og laminat benkeplate. Her er det godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøle- og fryseskap. I tillegg er det installert både komfyrvakt og lekkasjestopper.

Bad:
Pent og tidløst baderom fra byggeår. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt speilskap. Videre er det vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt himling med downlights gir et moderne uttrykk.

Soverom:
Koselig soverom med adkomst via skyvedører fra stuen. Rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter. Soverommet har også direkte utgang til balkongen, noe som gir gode muligheter for lufting.

Entré:
Lys og praktisk entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Fra entréen er det også adkomst til en romslig garderobe som bidrar til gode lagringsmuligheter i boligen. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei. Ikke utført arbeid på bad/våtrom vår eiertid.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Nei. Felles ventilasjonsanlegg har blitt utbedret, ingenting i leilighet.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Radiator/convector har blitt luftet og ettersett med bytte av filter. Dette var en felles
aktivitet for beboerne utført i 2022/2023 av rørleggerfirma Oslo VVS.

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

Svar: Nei. Eiendommen er over 3 etg så radonmålinger er ikke utført.

- 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.
Svar: Ja. Det ble påvist skjeggkre i noen leiligheter i borettslaget i mars 2023. Forebyggende behandling ble gjennomført i alle
leilighet på samme tidspunkt, men det ble ikke påvist skjeggkre i vår leilighet.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja. Filterbytte for varmvann til radiator ble byttet i 2022 . Bakgrunnen for dette var rusk så lå i rørsystemet etter ferdigstillelsen av bygget. Etter filterbytte i 2022 har convector fungert som den skal. Arbeid utført av Oslo VVS.

- 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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2020

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Noe knirk i eget gulv.

Bygningssakkyndig
Karl-Magnus Gustavsen

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:

Utvendig:
Boligblokk på 8 etasjer med bærende konstruksjoner i betong/stål med utfyllende bindingsverksvegger.
Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer og utvendige fasader med stående panel samt teglstein.
Flatt yttertak, tekket med takpapp eller liknende.
Grunnmur er utført i betong, med ukjent fundamentering.
Dreneringsforholdene er ukjent.
Fabrikkmalt trevindu med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2018.

Innvendig:
På veggene er det malte slette flater i alle rom.
Innvendige tak med senket og malt gipshimling i entré og bod med innfelt lys i entre, ellers malte betongelementer i øvrige rom.

Tilstandsgrader:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig / Overflater - innvendige gulv:
Avvik: Gulvene fremstår med i all hovedsak med normal bruksslitasje, men det er registrert stedvis noe knirk.
Knirk kan oppstå som følge av ujevnt underlag eller monteringsforhold, for eksempel manglende eller utilstrekkelig glippe mot vegg.
Tiltak: Gulvet fungerer tilfredsstillende til tross for registrert knirk, og eventuell utbedring må vurderes ut fra egne preferanser.

- Våtrom / Overflater vegger og himling:
Avvik: Det er påvist én flis med sprekk nederst i dusjsonen. Selv om kun én skadet flis ble avdekket under befaringen, kan det ikke utelukkes at det finnes flere, da sprekkene kan være vanskelig å oppdage. Slike skader kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller slag/støt.
Tiltak: Ødelagte fliser utgjør ingen umiddelbar fare så lenge membranen bak er intakt, men dette er det umulig å stadfeste uten destruktive tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 1, må imidlertid ødelagte fliser skiftes ut. Utskifting av fliser som er montert direkte på tettesjikt/membran innebærer en risiko for å skade membranen bak flisene. Denne løsningen bør derfor vurderes nøye, og benyttes først dersom sprekkene ikke kan aksepteres. Utskiftingen bør utføres med stor forsiktighet for å unngå skade på tettesjiktet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig / Bygning generelt.

Innbo og løsøre
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger handelen:
- Fastmonterte møbler
- Komfyr
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

Følgende medfølger ikke handelen:
- Taklamper
- Vaskemaskin
- Kjøl-/ og fryseskap

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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med radiator i stuen tilkoblet et fjernvarme -/sentralfyringsanlegg.
Radiatoren er tilkoblet via PEX-vannrør (rør-i-rør-system), med fordelerskap for varmeanlegget plassert i veggen i boden.
Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 2982 kWh
Strømkostnad forrige år: 5000 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Ja
Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 15 611,- pr. mnd.
Inkluderer: Nedbetaling av andel fellesgjeld (avdrag og renter), bredbånd, akonto oppvarming og varmtvann, kommunale avgifter, forretningsfører, felles byggforsikring, generelle driftskostnader m.m.

Herav:
Akonto oppv. og vann: 423,00
Lån nr: 9820757456; IN lån 1 - Akonto renter: 9 475,32
Lån nr: 9820757456; IN lån 1 - Akonto avdrag: 2 342,02
Bredbånd 1000/1000: 189,74
Felleskostnader: 3 181,56

IN-ordning: Ja. Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader. Ved full innfrielse av leilighetens andel av fellegjelden, vil felleskostnadene reduseres til kr. 3 794 pr. mnd.

Energiavregning: Ja. Techem er leverandør av avregningen som kommer en 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.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 3000 kr | TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 190 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 255 458,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 021 831,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Telia.

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.

Styret skriver følgende pr. mail 07.04.2026:
"Det er ikke planlagt økning av felleskostnader eller større arbeid i borettslaget".

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Kontakt megler for informasjon.

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 2 322 479,-pr. 19.03.2026

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 totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207574562
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,79%
Restsaldo 210 225 904,55
Innfrielsesdato: 30.04.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Restsaldo for leiligheten: 2 322 479,50
Kapitalkostnader for leiligheten: 10 667,13

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.

IN-ordning: Ja.
Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Selskapet eier 4,5 % av Kværnerbyen utomhussameie. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 207 809

Fellesformue
Kr 31 615,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets (2024) regnskap viser et overskudd på kr. 38.741.944,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 2.697.220,-
Disponible midler pr. 31.12.2024 var på kr. 2 825 384.

Selskapet eier 4,5 % av Kværnerbyen utomhussameie. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 207 809.

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 felleareal.

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
Tomtestørrelse: 3 601 kvm (Eiertomt)
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.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kværnerbyen er et moderne og populært boligområde med en unik kombinasjon av sentral beliggenhet, urbane kvaliteter og grønne omgivelser. Her bor du i umiddelbar nærhet til Gamlebyen, Grønland og Bjørvika, hvor både Operaen, Munchmuseet og Oslos nye finansdistrikt befinner seg. Sørenga med sjøbad og populære serveringssteder er kun en kort spasertur unna.

Området har svært gode kollektivforbindelser, med gangavstand til bussholdeplasser for linje 34, 70 og 74. Buss 54 fra busstoppet Kværner går til sentrum hvert sjette minutt i rushtiden, og Oslo S er kun fem minutter unna med buss eller sykkel.

I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen: dagligvarer fra Kiwi, en søndagsåpen nærbutikk og nyåpnede Coop Extra. Kværnerbyen byr også på frisør, neglesalong, apotek, bakeri og treningssenter - alt samlet i ditt nærmiljø. Du finner flere hyggelige spisesteder rett utenfor døren, som den populære nabolagsrestauranten Kraft, ZZ pizza, Fuglen kaffebar og Smia galleri. Like i nærheten ligger også Kruttverket, med badstue fra Oslo Badstuforening, bar og jevnlige arrangementer.

Boligområdet er pent opparbeidet med vannspeil, grønne fellesarealer og frodige bakgårder med sitteplasser. Kværnerbyen grenser til flotte tur- og rekreasjonsområder som Svartdalsparken, Alnaelva og Kjærlighetsstien opp til Ekeberg, med storslått utsikt og skulpturpark. I tillegg er det kort vei til Akerselva, Østmarka og Jordal sportspark, som byr på idrettshaller, fotballbaner, skøytehall og skateanlegg.

Det finnes flere barnehager i umiddelbar nærhet, og området er kjent for å være rolig og barnevennlig - helt uten støy eller bråk fra uteliv. Et ideelt sted for deg som ønsker sentral beliggenhet kombinert med grønne omgivelser og høy bokvalitet.

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 foreligger originale byggtegninger som stemmer med dagens planløsning.
Tegning følger vedlagt.

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 byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning og verksted etter bestemmelsene i S-4198, datert 07.12.2005. 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.

Pågående plan- og byggesaker:
- Enebakkveien 77 - forhåndskonferanse - Bruksendring, fasadeendring og sammenslåing
Saksnummer: 2025/07705 - Byggesak
Saken startet i sak 202554769
Mottatt sak: 12.09.2025
Saken omhandler: planlagt ombygging og bruksendring av eksisterende 4-mannsbolig i Enebakkveien 77. Bygget er oppført i 1934, regulert til åpen boligbebyggelse iht. reguleringsplan S-444, med henvisning til endringer i S-1657 og S1748.

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/

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:1-189
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:1-8
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:1-8
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:1-8
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:1-8
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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 724,-
Kostnad for utsatt betaling, inkludert utlegg foto og takst*** kr. 4 800,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt 2 første visninger (hverdagsvisning) gratis a verdi på 2500 kr stykk kr. 5 000,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 15 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr OBOS kr. 6 725,-
Foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport med plantegning kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 524,- 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. 3 900,-.

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 12. april 2026

Megler
Line Strifeldt Johansson, Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Tlf. 93095015

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega

AS.

Turbinveien 36

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	21 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	12 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	24 min 1.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	8 min

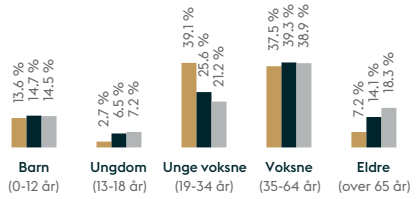
Offentlig transport

Kværner Totalt 6 ulike linjer	4 min 0.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	18 min 1.5 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.6 km
Bryn stasjon Linje L1	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5... 75 barn	3 min 0.2 km
Kværnerdalen barnehage (1-5 år... 300 barn	4 min 0.3 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 ... 72 barn	6 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 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vålerenga skole	10 min
Nygård terrasse ballpl./skøyte...	12 min
FitnessRoom Kværnerbyen	3 min
Mudo Gym Etterstad	10 min

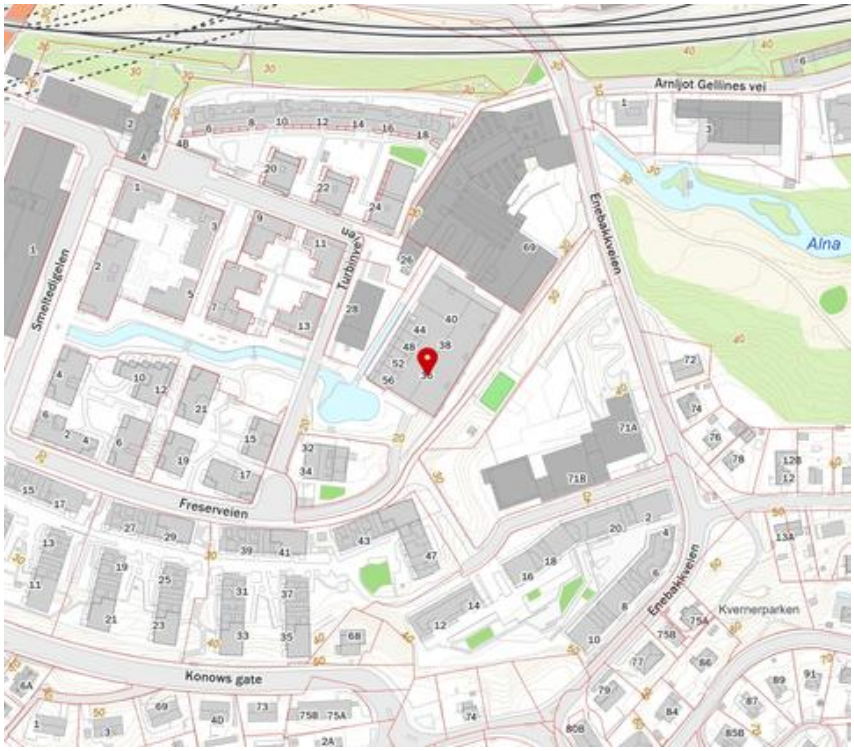
«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

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

Tilstandsrapport

Turbinveien 36, 0195 OSLO

OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 241

Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21043-5063 **Eiendomsverdi ref nr:** HL8152

Foretak: Boligform AS **Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen

Uavhengig Takstingeniør

karl@takstpartner.no

992 55 357

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

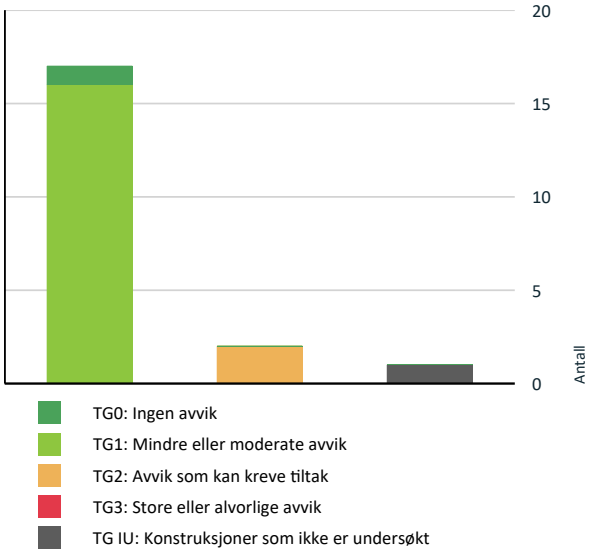
Borettslagsleilighet

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

Byggetegning nr. A 11.4 05A. rev D, datert: 12.01.2018, er innhentet fra kommunen og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er påvist én flis med sprekk nederst i dusjsonen. Selv om kun én skadet flis ble avdekket under befaringen, kan det ikke utelukkes at det finnes flere, da sprekkene kan være vanskelig å oppdage. Slike skader kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller slag/støt.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - innvendige gulv Gå til side

Det er avvik:

Gulvene fremstår med i all hovedsak med normal bruksslitasje, men det er registrert stedvis noe knirk. Knirk kan oppstå som følge av ujevnt underlag eller monteringsforhold, for eksempel manglende eller utilstrekkelig glippe mot vegg.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
For vedlikehold av fellesdeler, kontakt styret.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny stekeovn - Egeninnsats

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Beskrivelse

Boligblokk på 8 etasjer med bærende konstruksjoner i betong/stål med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer og utvendige fasader med stående panel samt teglstein. Flatt yttertak, tekket med takpapp eller liknende. Grunnmur er utført i betong, med ukjent fundamentering. Dreneringsforholdene er ukjent.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalt trevindu med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2018

Vinduet fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt entrédør av treverk med kikkehull, brann og lydklassifisert EI30/35Db.

Fabrikkmalt balkongdør/skyvedør av treverk med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2019

Fabrikkmalt balkongdør av treverk med utvendig aluminiumsbeslag og 2 -lags isolerglass.

MINDRE AVVIK:
Entrédøren tar litt i terskelen når døren åpnes/lukkes, men det er såpass lite at bygningsdelen fortsatt vurderes til tilstandsgrad 1.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt balkong på 14m². Balkongen er oppført i betong med terrassebord på gulvet og har et rekkverk av lakkert stål med stående spiler. Balkongen er ellers utstyrt med strømuttak og utebelysning. Rekkverkshøyden er ca. 1,24m, og høydeforskjellen ned til terrenget er ca. 8,8m.

Fallforhold, tettesjikt og slukløsning er ikke inspisert, da bygningsdelen var tildekket/skjult ved inspeksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På veggene er det malte slette flater i alle rom.

Innvendige tak med senket og malt gipshimling i entré og bod med innfelt lys i entre, ellers malte betongelementer i øvrige rom.

MINDRE AVVIK:
Det er registrert ett hakk i gulvet på kjøkkenet og litt slitasje på gulvet i entré. Forholdet vurderes som normal bruksslitasje sett i forhold til alderen på bygningsdelen.

Til info
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Overflater - innvendige gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På gulvet er det 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett i alle rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvene fremstår med i all hovedsak med normal bruksslitasje, men det er registrert stedvis noe knirk. Knirk kan oppstå som følge av ujevnt underlag eller monteringsforhold, for eksempel manglende eller utilstrekkelig glippe mot vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvet fungerer tilfredsstillende til tross for registrert knirk, og eventuell utbedring må vurderes ut fra egne preferanser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er stue/kjøkken og entré kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/kjøkken ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 8mm gjennom hele rommet.
- I entré ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 6mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600)

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige hvitmalte fyllingsdører med slette dørblad. Glassdør til stuen, og skyvedører til soverommet.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2010.
Dokumentasjon: Produktdatablader og Ferdigattest (datert, 28.02.2020)

Badet er plassbygd fra byggeår.
Utbygger: AF Gruppen Norge AS

Det foreligger ferdigattest for våtrommet, utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på bakgrunn av dokumentasjon fra ansvarlig utførende foretak. Ved utstedelse av ferdigattest skal de ansvarlige foretakene ha levert samsvarserklæringer og kontrollerklæringer som bekrefter at arbeidet er utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og tillatelser. For søknadspliktige våtrom etablert etter 2013 skulle det i tillegg normalt gjennomføres uavhengig kontroll av fuktsikringen. Ansvarlige foretak i byggesaker skal ha nødvendige kvalifikasjoner, herunder relevant utdanning og praksis. Ferdigattesten fungerer som en bekreftelse på at tiltaket er gjennomført i tråd med regelverket, og den legges til grunn i vurderingen av at dokumentasjonskravet anses oppfylt.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). De fleste veggene er utført med platekledning under flisene, bomlyd er derfor vanskelig/umulig å avdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist én flis med sprekk nederst i dusjsonen. Selv om kun én skadet flis ble avdekket under befaringen, kan det ikke utelukkes at det finnes flere, da sprekkene kan være vanskelig å oppdage. Slike skader kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller slag/støt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ødelagte fliser utgjør ingen umiddelbar fare så lenge membranen bak er intakt, men dette er det umulig å stadfeste uten destruktive tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 1, må imidlertid ødelagte fliser skiftes ut. Utskifting av fliser som er montert direkte på tettesjikt/membran innebærer en risiko for å skade membranen bak flisene. Denne løsningen bør derfor vurderes nøye, og benyttes først dersom sprekkene ikke kan aksepteres. Utskiftingen bør utføres med stor forsiktighet for å unngå skade på tettesjiktet.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (minimum 1:100 – 1 cm per meter).

I dusjsonen er det målt et fall på 9-18mm over en avstand på 46-53cm, samt en høydeforskjell på ca. 40mm fra flis ved dørterskel til topp slukrist over en avstand på 1,46 meter.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk med forhøyningsring og klemring plassert i dusjsonen. Det er påvist synlig membran/mansjett under klemringen i sluket. Det er brukt Scönox 1K-DS membran på gulvet og Scönox HA på veggene (iht fremlagte produktdatablader).

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige avslutninger/symptomer og fremlagt dokumentasjon. Takstmannen har derfor ingen mulighet for å konstantere at tettesjiktet er riktig utført.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører og lys, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Til info:
Badet har veggmontert toalett med innebygget sisterne. Denne løsningen forutsetter at eventuelt lekkasjevann fra sisternekassen synliggjøres. Synliggjøring utføres ofte med en spalte i flisen under toalettet. Det ble ikke registrert slik spalte ved befaringen. Synliggjøring av lekkasjevann kan imidlertid være ivaretatt gjennom andre løsninger (f.eks. Sealingbag e.l.).

På bakgrunn av utstedt ferdigattest og krav til uavhengig kontroll ved oppføringstidspunktet legges det til grunn at lekkasjesikringen er ivaretatt, selv om løsningen ikke er synlig verifiserbar ved visuell kontroll.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via en ventil i taket og tilluft via en luftespalte på 17mm under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det var mulig å gjennomføre nødvendige målinger via åpning under fordelerskapet på soverommet. Resultatet viste normale fuktverdier.

Direkte måling av fukt i treverk var ikke mulig da veggkonstruksjonen er utført med stålstendere. Det ble derfor foretatt fuktmåling i baksiden av gipsplaten ved bruk av Protimeter MMS2 med pigger. Målinger i gips er imidlertid kun veiledende og gir ingen garanti for forhold i underliggende konstruksjon. Visuell inspeksjon avdekket heller ingen avvik.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE / KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Aubo med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate, rustfri oppvaskkum, ventilator tilkoblet sentralavsug og innfelte hvitevarer som stekeovn, induksjonsplatetopp og oppvaskmaskin samt frittstående kombinert kjøle- og fryseskap.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Ja

5. ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk fra ventilator plassert over kokesone via sentralt avtrekksanlegg i bygget eller boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Fleksible vannrør er lagt i varerør fra fordelerskapet på soverommet og frem til hvert enkelte tappested i leiligheten. Ved en eventuell lekkasje på vannrørene skal lekkasjevannet ledes til fordelerskapet. Fordelerskapet har overløp som skal lede lekkasjevannet videre ut på baderomsgulvet. Stoppekraner er plassert i fordelerskapet.

Vannrørene ligger skjult i konstruksjonen så det er ikke mulig å kontrollere om anlegget er riktig utført. Vurderingen er basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger. Det ble ikke observert synlig avvik som tyder på noe feil eller mangler med anlegget



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke synlige og er heller ikke vurdert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften. Anlegget krever imidlertid innregulering, ettersyn og filterskifte for å fungere tilfredstillende.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesial kompetanse og utstyr. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om noen feil eller mangler.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen varmes opp med radiator i stuen tilkoblet et fjernvarme -/sentralfyringsanlegg.

Radiatoren er tilkoblet via PEX-vannrør (rør-i-rør-system), med fordelerskap for varmeanlegget plassert i veggen i boden.

Varmeinstallasjonen ble ikke funksjonstestet under befaringen. Det ble imidlertid ikke opplyst om feil eller mangler ved bruk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i boden, og det elektriske anlegget i leiligheten består av skjult kabling. Hovedsikringen er på 40A

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   :
   2019
   KVÆRNERDAMMEN F1
   Prosjektere,levere og montere de elektriske installasjoner i hht tegning og beskrivelse
   96 stk. leiligheter
   - Samsvarserklæring fra Gardermoen Elektro AS er fremlagt

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-6 er besvart av eier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

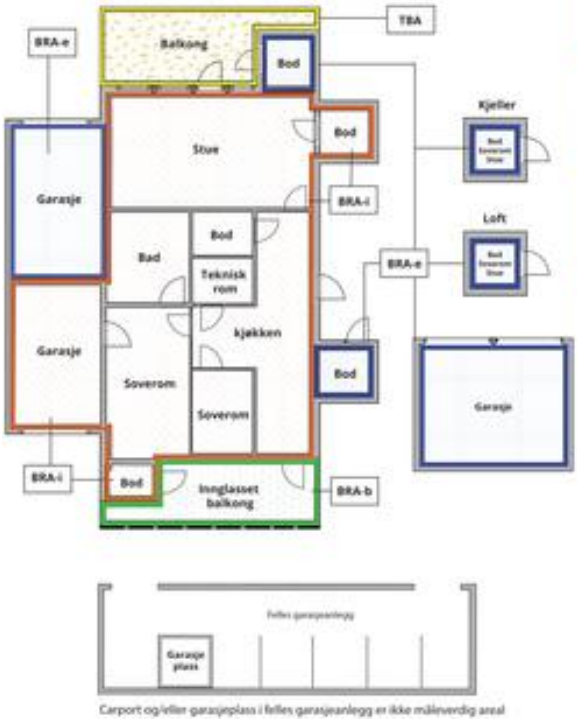
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	42			42	14
1. Etasje		6		6	
SUM	**42**	**6**			**14**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Stue / kjøkken, soverom, bad, entré, bod/garderobe		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponere én kjellerbod på 5,65m², merket med 4003.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, jf. NS 3940:2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegning nr. A 11.4 05A. rev D, datert: 12.01.2018, er innhentet fra kommunen og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
17.3.2026	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Arne Svardal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	241	0	0	3601.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Turbinveien 36

Hjemmelshaver
Kværnerdammen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4003/Kværnerdammen Borettslag	921393148	4003	OBOS Eiendomsforvaltning AS / 22865999	Svardal, Laila Elisabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
49	5 000	1 580 000	31 615	2 329 886

Kommentar
Fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser i Kværnerbyen, i bydel Gamle Oslo. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er gangavstand til dagligvarebutikker og i nærområdet finnes det cafeer, restauranter, shoppingmuligheter samt hyggelige serverings- og underholdningslokaler. Området har flere parker og grøntarealer i nærområdet og Svartdalsparken en kort tur unna. Ekebergsletta ligger også like i nærheten med kilometerlange turløyper både på sommer- og vinterstid. Her finner du også rideskole, husdyrpark samt minigolf og tuftepark. En kort tur unna finner du Oslofjorden med lokale badestrender som Sørenga sjøbad og Operastranda. Det er også gode shopping muligheter i nærheten med kort vei til kjøpesenter som Byporten shopping eller Oslo city med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med bussholdeplass rett uten for døren. Det er også kort vei til Oslo S og Bussterminalen med både tog, T-bane og bussforbindelser.

Om tomten og borettslaget

Borettslaget består av 96 andelsleiligheter.
Kværnerdammen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921393148, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer:
236 / 241
Første innflytting skjedde i 2019. Tomten ble kjøpt i 2019.

Andre opplysninger

- Boligen disponere én kjellerbod på 5,65m², merket med 4003.
- Telia er leverandør av kabel-tv og internett til borettslaget.
- Beboere disponerer felles sykkelparkering og en solrik takterrasse.
- Boligen disponerer ikke egen parkeringsplass, men det er tidvis mulighet for å leie garasjeplass gjennom private aktører.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6869117			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei
Tegninger		Ingen avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest vedrørende oppføring av boligblokk, datert 28.02.2020	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Samsvarserklæring fra Gardermoen Elektro AS er fremlagt.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier		Viste og gav informasjon på befaringen og tilsendt info på mail.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i NS 3600:2018. Omfanget av undersøkelsene er imidlertid i hovedsak avgrenset til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), med enkelte kontrollpunkter som går utover forskriftens minstekrav.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak boligens innvendige bygningsd
Det ble ikke foretatt flytting av tunge møbler eller fast inventar under befaringen. Som følge av dette kan eventuelle skader eller forhold som var tildekket eller skjult, ikke utelukkes. Vurderingene er basert på synlige flater og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Boligen var møblert og bebodd under befaringen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

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
15. mars 2026

Oppdragsnummer
21-0080/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Turbinveien 36, 0195 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Laila Elisabeth Svardal, Arne Svardal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2020

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

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid på bad/våtrom vår eiertid.

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

Eventuell kommentar: Felles ventilasjonsanlegg har blitt utbedret, ingenting i leilighet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Radiator/convector har blitt luftet og ettersett med bytte av filter. Dette var en felles aktivitet for beboerne utført i 2022/2023 av rørleggerfirma Oslo VVS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen er over 3 etg så radonmålinger er ikke utført.

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

Eventuell kommentar: Ikke ildsted eller pipe i leilighet.

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.

Ja

Beskriv: Det ble påvist skjeggkre i noen leiligheter i borettslaget i mars 2023. Forebyggende behandling ble gjennomført i alle leilighet på samme tidspunkt, men det ble ikke påvist skjeggkre i vår leilighet.

---

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

Ja

Beskriv: Filterbytte for varmvann til radiator ble byttet i 2022 . Bakgrunnen for dette var rusk så lå i rørsystemet etter ferdigstillelsen av bygget. Etter filterbytte i 2022 har convector fungert som den skal. Arbeid utført av Oslo VVS.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2020

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Noe knirk i eget gulv.

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: 21-0080/26

enova

Energiattest



Adresse **Turbinveien 36, 0195 OSLO**	
Dato for energimerking **30.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-252922**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300584213**
Gårdsnummer **236**	Bruksnummer **241**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0504**



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 36, 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

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0080/26 . Vår ref.: 0718-1-4003 Dato: 19.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kværnerdammen Borettslag
Organisasjonsnr:	921393148
Andelseier:	Svardal, Arne
Medeier:	Svardal, Laila Elisabeth
Leilighetsnummer:	4003
Adresse:	Turbinveien 36, 0195 OSLO
Andelsnummer:	49
Gnr.	236
Bnr.	241

Borettsinnskudd: Kr. 1 580 000,00 ,–

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:	4,79%
Restsaldo	210 225 904,55
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: 15 521,63,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppv. og vann	423,00	
Lån nr: 9820757456; IN lån 1 - Akonto renter	9 475,32	
Lån nr: 9820757456; IN lån 1 - Akonto avdrag	2 342,02	
Bredbånd 1000/1000	189,74	
Tilgode: Bredbånd 1000/1000	-90,00	
Felleskostnader	3 181,56	

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:	693,-
Fradragsberettigede kostnader:	121 639,-
Annen formue:	31 615,-
Gjeld:	2 329 886,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207574562
Restsaldo:	2 322 479,50
Kapitalkostnader:	10 667,13
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 322 479,50,-, 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.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 11. april kl. 09:00 og lukker 14. april 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. Vedtektsendring: Punkt parkering i borettslagets vedtekter skilles ut til eget punkt og oppdateres med korrekt informasjon
6. Vedtektsendring: Godkjenning av salg av parkeringsplasser
7. Generalforsamlinger bør fortrinnsvis avvikles som fysiske møter.
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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.

Forslag til vedtak

Espen Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Edvard Jonsson Sæbø og Espen Karlsen 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.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Kostnadsdiagram.pdf
3. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Vedtektsendring: Punkt parkering i borettslagets vedtekter skilles ut til eget punkt og oppdateres med korrekt informasjon

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Parkeringsavsnittet i borettslagets vedtekter skilles ut til eget punkt og oppdateres med korrekt informasjon om antall parkeringsplasser borettslaget har i parkeringskjelleren, samt oppdatert informasjon om elbilladere etter utbyggingen av elbilladere i 2024. Informasjonen om opplæring i bruk av det automatiske parkeringsanlegget før det kan tas i bruk, oppdateres også.

Nytt punkt. Parkering:

Andelseiernes parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. Borettslaget har totalt 71 56 parkeringsplasser, hvorav 67 52 stk i semiautomatisk p-system. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til 3vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Salg og overføring av p-plass må godkjennes av styret før overtagelse og meldes inn til forretningsfører av selger. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget. 15 av borettslagets parkeringsplasser ligger i garasjeanlegget til Kværnerbakken borettslag.

Kjøpere av andel med tilknyttet garasjeplass i automatisk anlegg- eller av omsettelig garasjeplass i slikt anlegg- plikter å gjennomgå opplæring etter avtale med leverandør av anlegget før garasjeplassen tas i bruk- og faktureres for dette. 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.

(7) 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, 50027, 50029, 50030, 50032, 50033, 50035, 50036, 50038, 50039, 50041, 50042, 50044, 50045, 50047, 50048 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.

(8) 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.

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.

Handicapplassene, er kun egnet for parkering av én bil per plass. Det er forbudt å parkere 2 biler i disse plassene.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen vedtar endringen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å skille ut parkering til nytt punkt og oppdatere informasjonen i borettslagets vedtekter.

Sak 6

Vedtektsendring: Godkjenning av salg av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I 2024 ryddet styret opp i borettslagets parkeringslister hos Obos på grunn av store avvik i eierinformasjonen. For å sikre korrekte lister fremover, foreslår styret at alt salg og alle overføringer av parkeringsplasser må godkjennes av styret før bruk. Dette vil gjøre det mulig for styret å følge opp eieroverføringene mot Obos og Techem.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen vedtar endringen.

Forslag til vedtak

Det vedtas at styret fremover skal godkjenne salg av parkeringsplasser før de tas i bruk og eieroverføring må sendes av selger til Obos.

Sak 7

Generalforsamlinger bør fortrinnsvis avvikles som fysiske møter.

Forslag fremmet av:
Roar Karstein Eilertsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Borettslaget fortsetter gjennomføring av generalforsamlingen digitalt, med mindre minst 10% av stemmene på det aktuelle årsmøtet krever et fysisk møte. Styret innkaller til beboermøte i forkant av generalforsamling ved saker som har behov for dette. Borettslaget har i dag sosiale samlinger for beboere etter dugnad og samlinger i fellesarrangementer i Kværnerbyen.

Styrets innstilling til innkommende forslag er at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøter avvikles fysisk

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 210.000

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ina Cecilie Røsjorde
- Kristofer Eriksson

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

- Torgeir M Langnes

Sak 10

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
  Styreleder i Kværnerdammen borettslag

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

- Ann Ramstad
  Styremedlem i Kværnerdammen borettslag

Styrets årsrapport

Etter siste ordinære generalforsamling har styret gjennomført 10 styremøter. I perioden har styret fokusert på oppfølging av avtaler for å redusere borettslagets faste utgifter, samt å følge opp drift av tekniske installasjoner, reklamasjoner og skadeforebyggende tiltak i borettslaget og informasjonsflyt. Styret har også etter klage på støy på kveldstid og natt fulgt opp installasjon av tidstyring på lys til fotballbanen som ligger mot borettslaget og satt opp et skilt med informasjon om at spilling skal stoppe kl 22:00. Styret har i perioden fulgt opp 190 saker som er meldt inn fra beboerne til styret via Vibbo.

Kontaktinformasjon

Styret har kontrollert og oppdatert kontaktinformasjonen som er registrert på hver andel i borettslagets register. Vi minner om viktigheten av å holde styret oppdatert ved endringer i din kontaktinformasjon og at medbeboere blir registrert av eier i Vibbo.

Reforhandling av avtaler

Styret har gjennomført elleve befaringer i forbindelse med anbud på avtaler for å redusere borettslagets faste utgifter. I perioden er det inngått nye avtaler på følgende områder: Vaktmester, renhold, heis, ventilasjon, brannalarm tilkopling vektersentral og grøntareal.

Garasje

Styret har ryddet opp i eierlistene mot OBOS og Techem, og det er blitt satt opp et WiFi-nettverk i garasjen til biler som støtter dette. Styret har hatt ekstra oppfølging mot serviceleverandør for å følge opp etterslep av innmeldte saker å forebyggende arbeid mot feil på automatiske p-anlegget.

Informasjonsflyt

Styret begynte i år med informasjonsskriv for å forbedre informasjonen til beboerne. Det har også vært fokus på å oppdatere informasjonen som ligger på Vibbo. Tilbakemeldingene fra beboerne er utelukkende positive, og informasjonsflyten mellom styret og beboerne er nå blitt bra.

Velforeningen i Kværnerbyen

Styret i Kværnerdammen er representert i Velforeningen med én person. Velforeningen er i dialog med OBOS Samfunnsarena om fortsatt drift av Fyrhuset til aktiviteter som blant annet St. Hans-feiring, Elvelangs, spøkelsesvandring, julegrantenning, skidag og andre kulturelle innslag i Kværnerbyen. Styret jobber også med bli representert i Kværnerbyen utenomhus som drifter fellesarealet i Kværnerbyen.

Grønt gruppe

Styret har i 2024 fått startet opp en grønt gruppe i borettslaget med beboere som fremover skal være med å gjøre det enda trivelig rundt oss i grøntarealene ute. Ønsker du å bli med? Ta kontakt med styret.

KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 921 393 148, KUNDENR. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 968 095**	**2 722 658**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		38 741 944	32 866 308
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 622 466	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-36 257 710	-33 529 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 620	-2 921
Økning egenkapital i fellesanlegg		-859	-88 950
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**857 289**	**-754 563**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 825 384**	**1 968 095**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 155 035	3 579 833
Kortsiktig gjeld	-329 652	-1 611 738
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 825 383**	**1 968 095**

KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 921 393 148, KUNDENR. 718

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		15 434 664	12 927 985	15 818 028	15 539 004
Innkrevde felleskostnader	2	5 286 910	4 160 709	5 165 972	5 124 216
Andre inntekter	3	6 811	56 624	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 728 385**	**17 145 318**	**20 984 000**	**20 663 220**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-27 072	-30 000	-31 000
Styrehonorar	5	-200 000	-192 000	-200 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 875	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-134 835	-128 045	-135 000	-142 000
Konsulenthonorar	7	-17 058	-14 766	-15 000	-20 000
Kontingenter		-45 120	-71 040	-72 000	-72 000
Drift og vedlikehold	8	-1 050 239	-951 244	-804 000	-973 000
Forsikringer		-242 241	-206 092	-230 000	-276 000
Kommunale avgifter	9	-1 247 043	-1 162 906	-1 060 000	-1 340 000
Ladekostnader EL-bil		-11 798	-115 018	0	0
Kostnader sameie	15	-155 147	88 770	-180 000	-180 000
Energi/fyring	10	-731 134	-1 033 665	-800 000	-1 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-298 894	-521 903	-400 000	-215 000
Andre driftskostnader	11	-319 214	-564 687	-529 500	-374 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 490 797**	**-4 909 542**	**-4 467 500**	**-4 895 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**16 237 588**	**12 235 776**	**16 516 500**	**15 767 720**
Innbetalt andel fellesgjeld		36 257 710	33 529 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**52 495 298**	**45 764 776**	**16 516 500**	**15 767 720**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	58 955	29 523	10 000	30 000
Finanskostnader	13	-13 812 309	-12 927 991	-16 231 500	-13 100 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-13 753 354**	**-12 898 468**	**-16 221 500**	**-13 070 500**
ÅRSRESULTAT		**38 741 944**	**32 866 308**	**295 000**	**2 697 220**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		38 741 944	0		
Til annen egenkapital		0	32 866 308		

KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 921 393 148, KUNDENR. 718

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	397 745 000	397 745 000
Tomt		168 305 000	168 305 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	89 809	88 950
Miljøbankkonto, øremerket		119 555	95 478
SUM ANLEGGSMIDLER		**566 259 364**	**566 234 428**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	4 829
Forskuddsbetalte kostnader		145 414	184 592
Andre kortsiktige fordringer	16	68 027	233 762
Energiavregning	17	219 938	73 759
Driftskonto OBOS-banken		872 549	2 453 252
Sparekonto OBOS-banken		1 849 108	629 639
SUM OMLØPSMIDLER		**3 155 035**	**3 579 833**
SUM EIENDELER		**569 414 399**	**569 814 261**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 96 * 5 000		480 000	480 000
Opptjent egenkapital	18	110 092 425	71 350 481
SUM EGENKAPITAL		**110 572 425**	**71 830 481**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	231 979 824	269 860 000
Borettsinnskudd	20	226 420 000	226 420 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	112 499	92 042
SUM LANGSIKTIG GJELD		**458 512 323**	**496 372 042**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		261 199	304 560
Påløpte renter		68 453	1 307 178
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**329 652**	**1 611 738**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**569 414 399**	**569 814 261**
Pantstillelse	22	566 050 000	566 050 000
Garantiansvar	15	207 809	318 582

Oslo, 25.03.2025
Styret i Kværnerdammen Borettslag

Espen Karlsen Roland Stefan K Eriksson Ann Ramstad

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 622 256
Garasjeleie	238 484
Internett	208 203
Eiendomsskatt	173 764
TV Start 30	66 528
Kabel-TV	8 298
Kapitalkostnader på IN-lån	15 386 826
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	47 838
Overført til kapitalkostnader	-15 434 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 317 533**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bredbånd 1000/1000	513
Garasje	-31 136
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 286 910**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkeringsplasser	6 811
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 811**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 621, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 058
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 058**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-56 131
Drift/vedlikehold VVS	-80 880
Drift/vedlikehold elektro	-158 716
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 810
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 413
Drift/vedlikehold brannsikring	-167 602
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-105 902
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-247 223
Kostnader dugnader	-2 563
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 050 239**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-173 867
Vann- og avløpsavgift	-854 703
Renovasjonsavgift	-218 473
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 247 043**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-298 740
Andre fyringskostnader	-432 395
SUM ENERGI / FYRING	**-731 134**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-7 663
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 822
Diverse leiekostnader/leasing	-5 174
Driftsmateriell	-6 802
Lyspærer og sikringer	-8 303
Vaktmestertjenester	-96 750
Renhold ved firmaer	-108 867
Snørydding	-22 391
Andre fremmede tjenester	-35 942
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 621
Andre kontorkostnader	-1 385
Bank- og kortgebyr	-2 482
Velferdskostnader	-1 694
Konstaterte tap	-218
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-319 214**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 244
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 089
Andre renteinntekter	1 622
SUM FINANSINNTEKTER	**58 955**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-13 812 198
Renter på leverandørgjeld	-106
Andre rentekostnader	-5
SUM FINANSKOSTNADER	**-13 812 309**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2019	397 745 000
SUM BYGNINGER	**397 745 000**

Tomten ble anskaffet i 2018.
Gnr.236/bnr.241

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

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 4,5 % av Kværnerbyen utomhussameie.

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

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.

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

IN-avregning	68 027
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**68 027**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-884 885
SUM INNTEKTER	**-884 885**
KOSTNADER	
Techem	66 504
Strøm	1 038 319
SUM KOSTNADER	**1 104 823**
SUM ENERGIAVREGNING	**219 938**

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 EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 801 122
Egenkapital fra IN tidligere år	69 770 000
Egenkapital fra IN 2024	36 257 710
Reduksjon EK fra IN	-736 407
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**110 092 425**

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: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-339 630 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 622 466	
Nedbetalt tidligere, IN	69 770 000	
Nedbetalt i år, IN	36 257 710	
		-231 979 824
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-231 979 824**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-65 032 999
Opprinnelig 2018	-161 387 001
SUM BORETTSINNSKUDD	**-226 420 000**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-112 499
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-112 499**

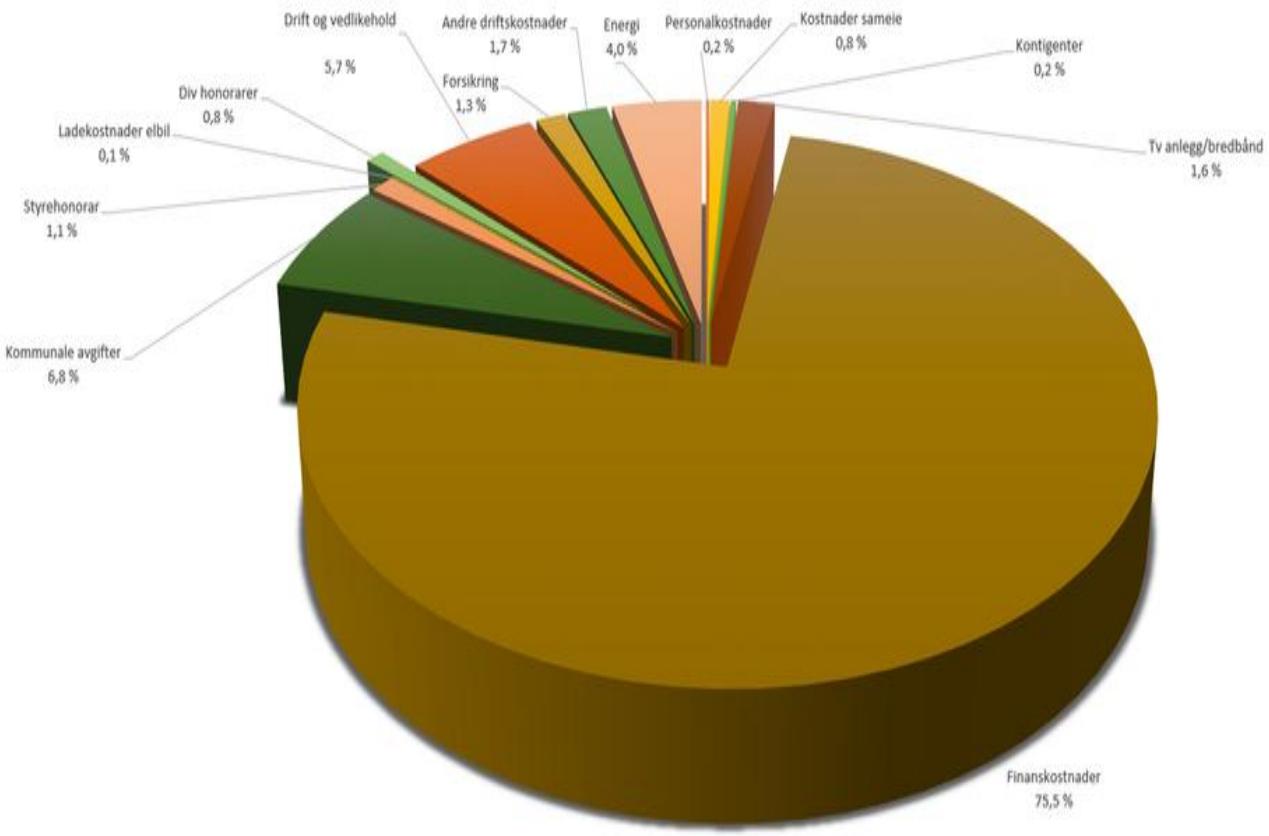
NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	226 420 000
Pantelån	231 979 824
Beregnede IN-forpliktelser	105 291 303
TOTALT	**563 691 127**

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

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

FORDELINGEN AV KOSTNADENE FOR 2024



Til generalforsamlingen i Kværnerdammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

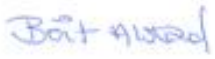
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 11.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.04.25
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

Espen Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Edvard Jonsson Sæbø og Espen Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Protokoll til årsmøte 2025 for KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 921393148
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. april kl. 09:00 til 14. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Espen Karlsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Edvard Jonsson Sæbø og Espen Karlsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
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: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Vedtektsendring: Punkt parkering i borettslagets vedtekter skilles ut til eget punkt og oppdateres med korrekt informasjon

Fremmet av: Styret

Parkeringsavsnittet i borettslagets vedtekter skilles ut til eget punkt og oppdateres med korrekt informasjon om antall parkeringsplasser borettslaget har i parkeringskjelleren, samt oppdatert informasjon om elbilladere etter utbyggingen av elbilladere i 2024. Informasjonen om opplæring i bruk av det automatiske parkeringsanlegget før det kan tas i bruk, oppdateres også.

Beskrivelsen av endringer fra dagens vedteksttekst finnes nederst som vedlegg i innkallingen til årsmøtet.

Nytt punkt. 4-4 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.

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.

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, 50027, 50029, 50030, 50032, 50033, 50035, 50036, 50038, 50039, 50041, 50042, 50044, 50045, 50047, 50048 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 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.

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.

Handicapplassene, er kun egnet for parkering av én bil per plass. Det er forbudt å parkere 2 biler i disse plassene.

*De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet med et fast beløp hver måned fastsatt av styr*et.

Styrets innstilling
Styret ønsker at generalforsamlingen vedtar endringen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å skille ut parkering til nytt punkt og oppdatere informasjonen i borettslagets vedtekter.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Vedtektsendring: Godkjenning av salg av parkeringsplasser

Fremmet av: Styret

I 2024 ryddet styret opp i borettslagets parkeringslister hos Obos på grunn av store avvik i eierinformasjonen. For å sikre korrekte lister fremover, foreslår styret at alt salg og alle overføringer av parkeringsplasser må godkjennes av styret før bruk. Dette vil gjøre det mulig for styret å følge opp eieroverføringene mot Obos og Techem.

Styrets innstilling
Styret ønsker at generalforsamlingen vedtar endringen.

Forslag til vedtak:
Det vedtas salg og overføring av p-plass må godkjennes av styret før overtagelse og meldes inn til forretningsfører av selger.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Generalforsamlinger bør fortrinnsvis gjennomføres som fysiske møter.

Fremmet av: Andelseier Roar Karstein Eilertsen

Årsmøtene i borettslaget bør fortrinnsvis gjennomføres som fysiske møter. Dette gir medlemmene anledning til å hilse på hverandre, bli kjent og diskutere saker.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas og at det stemmes i mot forslaget.

Borettslaget vil fortsette å gjennomføre generalforsamlingene digitalt. Ved behov for diskusjon av spesifikke saker, vil styret innkalle til et beboermøte i forkant av den digitale generalforsamlingen.

Borettslaget arrangerer allerede sosiale samlinger for beboerne etter dugnader og ved fellesarrangementer i Kværnerbyen.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **38**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210.000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 210.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristofer Eriksson (44 stemmer)
Ina Cecilie Røsjorde (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristofer Eriksson
Ina Cecilie Røsjorde

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Torgeir M Langnes (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torgeir M Langnes

10. 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 (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Karlsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann Ramstad (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ann Ramstad

Møteleder: Espen Karlsen /s/
Protokollvitne: Edvard Sæbø /s/

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: ……..

Vedtekter

for Kværnerdammen borettslag org nr. 921 393 148

vedtatt på i stiftelsesmøte den 06.08.2018.

Oppdatert etter generalforsamlingen i 2020

Oppdatert etter generalforsamlingen 05.04.2022

Oppdatert etter generalforsamlingen 29.04.2024

Oppdatert etter generalforsamlingen 20.04.2025

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.

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.

VEDLEGG 1 KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 20.04.2025

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			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			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	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 28.02.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 201610871-41 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Linda Kristiansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TURBINVEIEN 36 - 56	Eiendom:	236/40/0/0
Tiltakshaver:	OBOS KVÆRNERBYEN AS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Turbinveien 36 - 56

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligkompleks, mottatt 20.12.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201610871			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-2	08.07.2016	1/18
Utomhusplan	L001	08.07.2016	1/19
Situasjonsplan, uteareraler på terreng			1/20
Takplan	L002	08.07.2016	1/21
Plan 1. etasje	A11.0.01	08.07.2016	1/23
Plan 3. etasje	A11.0.03	08.07.2016	1/25
Plan 4.-7. etasje	A11.0.04	08.07.2016	1/26
Plan 8. etasje	A11.0.05	08.07.2016	1/27
Plan tak	A11.0.06	08.07.2016	1/28
Plan takterrasse	L003	08.07.2016	1/29
Snitt A-A	A14.0.01	08.07.2016	1/30
Snitt B-B	A14.0.02	08.07.2016	1/31
Prinsippsnitt gårdsrom		08.07.2016	1/32
Terrengsnitt A-A		08.07.2016	1/33

Fasade vest og øst	A15.0.01	08.07.2016	1/34
Fasade nord og syd	A15.0.02	08.07.2016	1/35
Fasader townhouse	A15.0.03	08.07.2016	1/36
Plan 2. etasje	A11.0.02	10.08.2016	5/3

Sluttrapport for avfallshåndtering <og forurenset grunn>

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Dere må sende inn sluttrapport for forurenset grunn til oss så snart som mulig.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Linda Nygaard Kristiansen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
OBOS KVÆRNERBYEN AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

C:\Revit\Lokalfiler\Kværnerbyen F1_SENTRALFIL_01_truls.rvt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

BYGGHERRE:
OBOS Nye Hjem AS
Hammersborg Torg 1, PB. 9566, St. Clara plass
0129 Oslo
TLF: 22865377 / 99036078
E-MAIL: postmottak.onh@obos.no

GNR: 236 BNR: 40

TEGN.NR.: REV:

FILARKIV:

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

LOKALISERINGSFIGUR:

TEGNINGSSTATUS:
Rammesøknad

A11.0.04

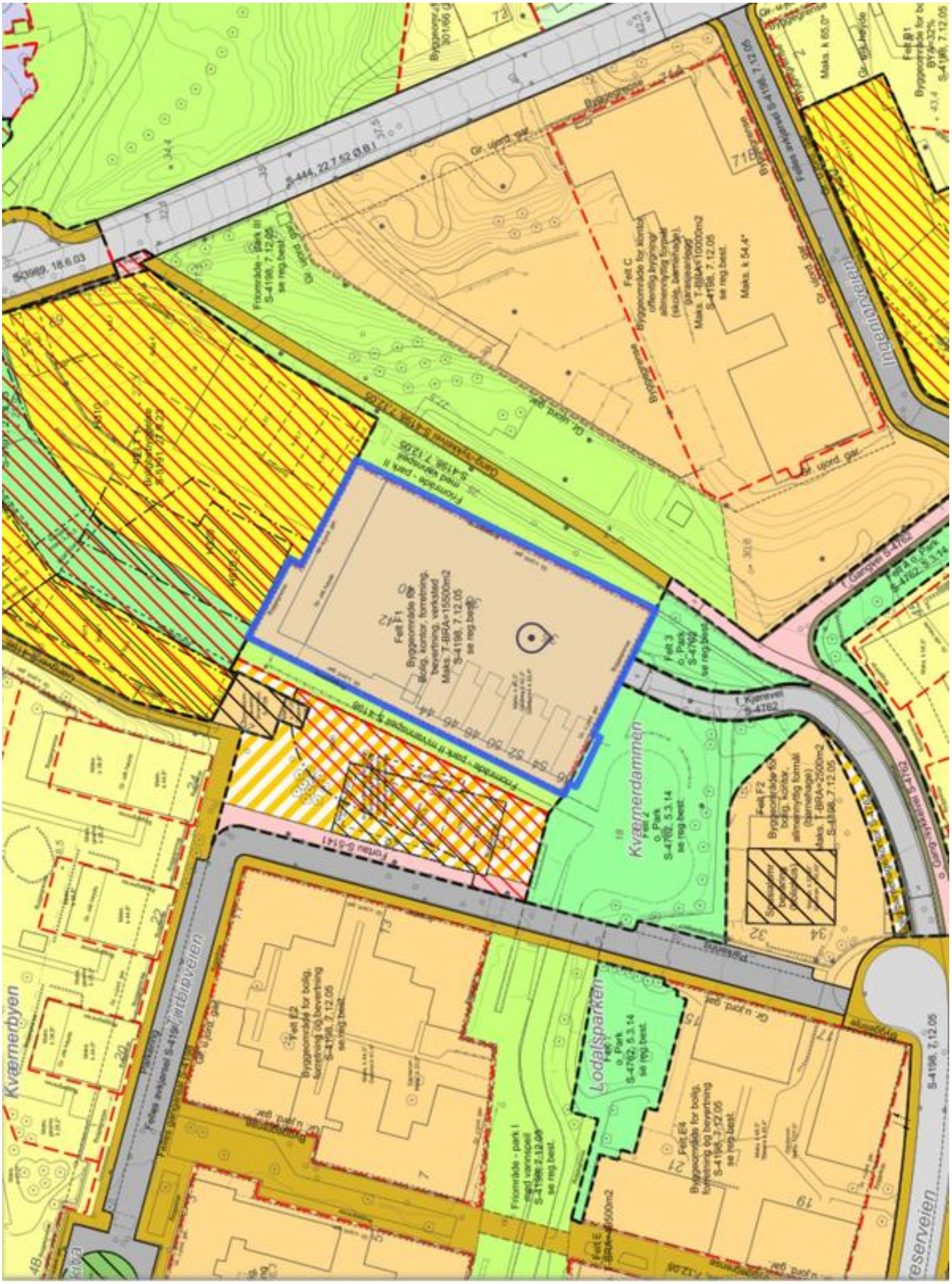
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kværnerbyen, felt F1
Turbinveien 30

TEGNINGSNAVN/TITTEL: FORMAT: A1
Plan 4-7. etasje - typisk etasje

Vedlegg: E-04

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2263	08.07.2016	TSS / HSA	1:100

TEGN.NR.: A11.0.04 REV:

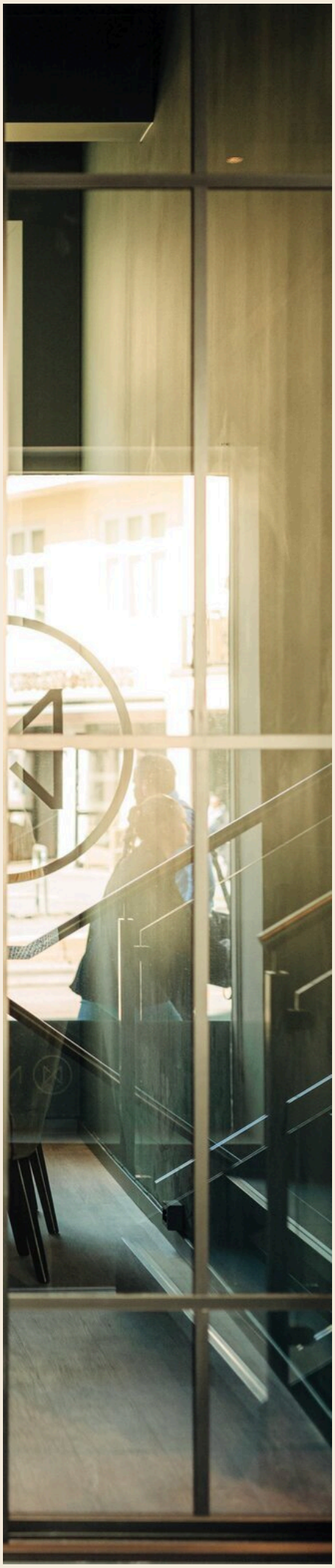

Kværnerbyen
Kværndammen
Lodalsparken
Ingeniørveien
Felt F1
Felt F2
Felt E2
Felt E4
Felt C
Gr. uprd. gar
Gr. uprd. gar
Gr. uprd. gar

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: 21-0080/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Turbinveien 36 0195 OSLO
Matrikkel: Gnr 236, bnr 241 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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Line Strifeldt Johansson

Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Nordvik Løren
l.johansson@nordvikbolig.no
930 95 015