

Turbinveien 40

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kværner	5 min
Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 74	0.3 km
Oslo Hospital	18 min
Linje 13, 19	1.5 km
Ensjø	19 min
Linje 1, 2, 3, 4	1.5 km
Bryn stasjon	22 min
Linje L1	1.9 km
Oslo S	7 min
Totalt 24 ulike linjer	2.3 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	11 min
449 elever, 25 klasser	0.9 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	21 min
178 elever, 17 klasser	1.5 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	17 min
319 elever, 22 klasser	1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.)	12 min
617 elever, 44 klasser	1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	23 min
373 elever, 27 klasser	1.9 km
Etterstad videregående skole	13 min
588 elever, 41 klasser	1.1 km
Hersleb videregående skole	8 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

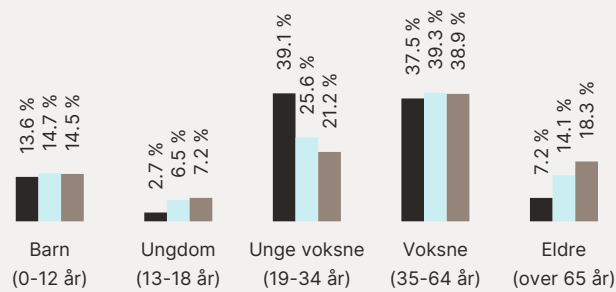


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år)	3 min
76 barn	0.2 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år)	3 min
304 barn	0.2 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år)	4 min
72 barn	0.3 km

Dagligvare

Kiwi Kværnerbyen	5 min
Coop Extra Kværnerbyen	6 min
Post i butikk	0.5 km



Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

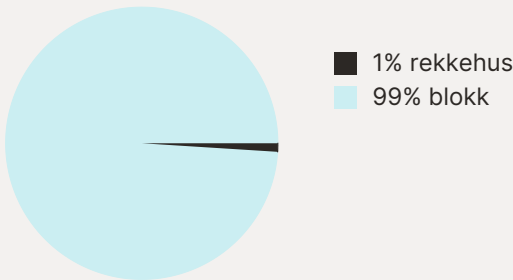


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

⚽ Vålerenga skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 0.7 km
⚽ Nygård terrasse ballpl./skøyteb... Ballspill/skøytebane	11 min 🚶 0.9 km
🏊 FitnessRoom Kværnerbyen	6 min 🚶
🏊 Mudo Gym Etterstad	9 min 🚶

Boligmasse



«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

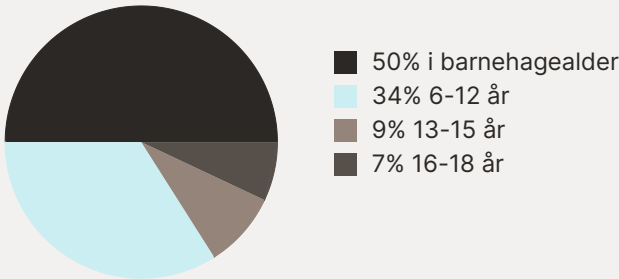
Sitat fra en lokalkjent



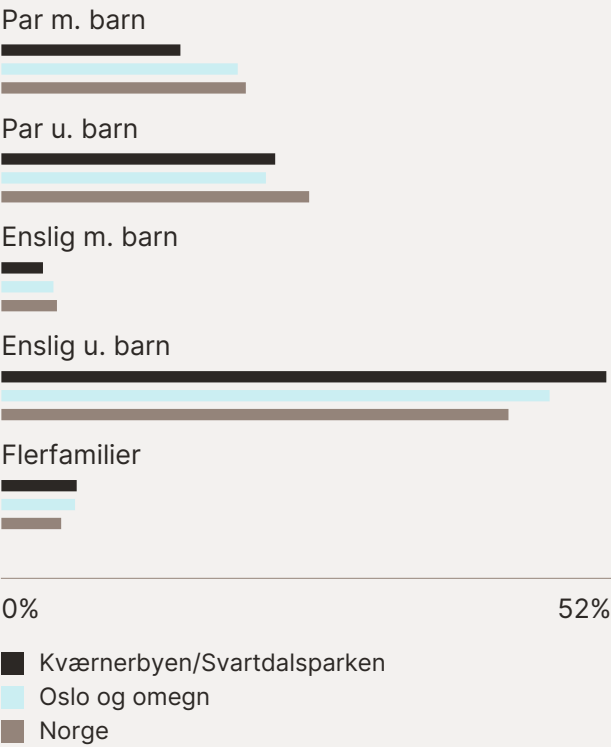
Varer/Tjenester

📦 Fyrstikktorget	21 min 🚶
📦 Ditt apotek Kværnerbyen	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

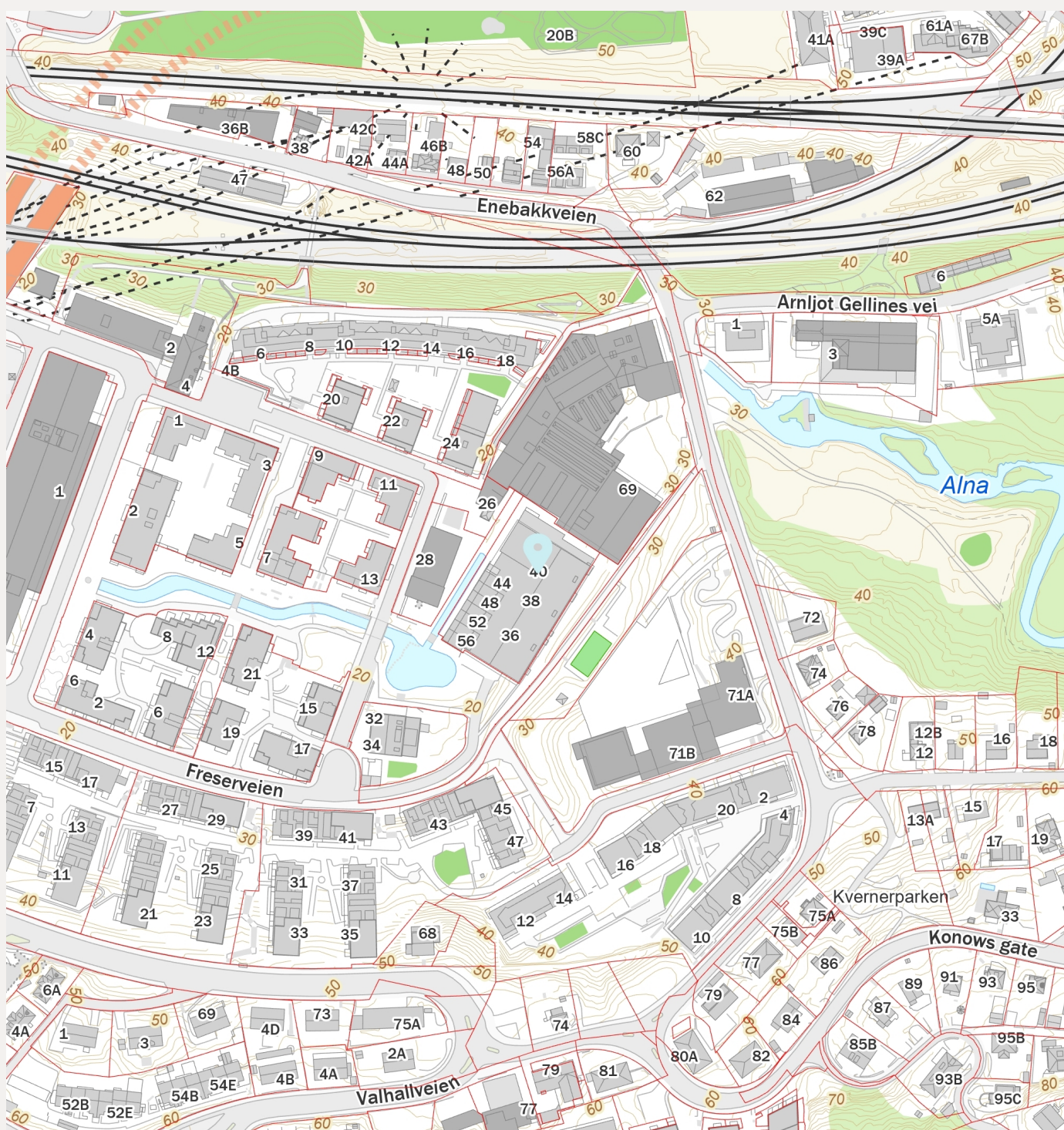
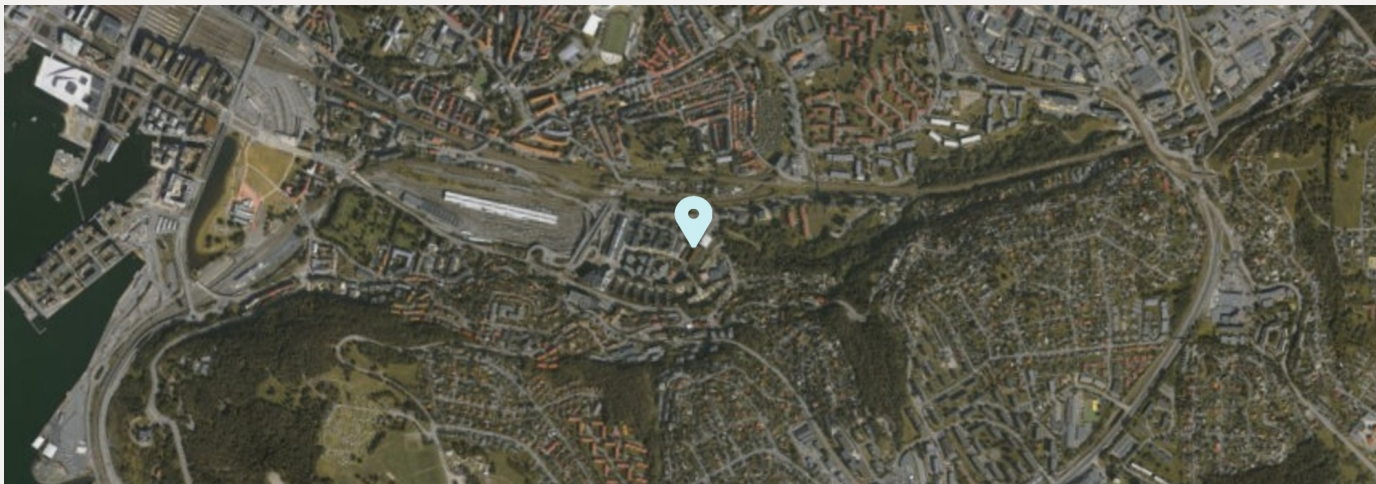


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Turbinveien 40
0195 OSLO
Gnr./Bnr.: 236/241
Oslo kommune

Rapportdato: 26.08.2026
Befaringsdato: 18.08.2026
Referansenummer: 15085114

Areal

Leilighet
Bruksareal: 55 m² (BRA-i: 47 m²)

Totalt bruksareal: 55 m² (BRA-i: 47 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Knut Johnsen



90587525

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.08.2026
Referansenummer	15085114
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0242
Hjemmelshaver/selger	Gomez Valentino Monroy
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Gomez Valentino Monroy
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	26.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Turbinveien 40
Postnummer/sted	0195 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	236/241
Andelsnr.	40
Borettslag / Sameie	Kværnerdammen Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 3601 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2019		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, belegningsstein, lekeplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2019. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner forblendet med teglstein. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran (taket er ikke besiktiget). Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmen av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Balkongdør med karmen av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem (med varmegjenvinning).

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av gulvvarme/varmekabler i bad, radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral),

Boligen inneholder

4. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
Adkomst til balkong fra stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra gang.		Overflater gulv	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje		8		8	
		Bod.			
4. Etasje	47			47	9
	Entré, gang, bad, stue/kjøkken og soverom.				Balkong.
SUM	47	8		55	9
Total bruksareal: 55 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,30 meter takhøyde i entré, gang og bad. Ca. 2,60 meter i øvrige rom.

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Sykkelrom i 1.etasje og takterrasse.

Balkong i 4. etasje oppmålt til 9 m2 (TBA).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

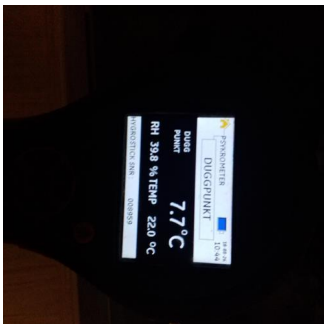
Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 17.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	FDV-dokumentasjon fra byggeår, datert 2019, fremlegges digitalt (ligger på minnepenn).
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring i forbindelse med nyanlegg, datert 04.01.2019.

Rapport

Våtrom - Med adkomst fra gang.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1 Fallforhold rundt sluk Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 12 mm over en avstand på 40 cm.
- Lekkasjesikkerhet Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 48 mm. Dette er tilfredsstillende.
- Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (i inspeksjonsluke i soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 39,8 prosent, ved 22,0 celsius med duggpunkt på 7,7 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  TG 2 Overflater gulv
- TG 1 gjelder: Det er registrert hullyd i en gulvflis i hjørnet i dusjsone, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette
- TG 2 gjelder: Det er registrert riss/sprekke i flis ved venstre dusjdør. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon -
IMG_20260818_115519



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk bad.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingsflate.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på soverom. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i felles teknisk rom. Ventilasjonsanlegget er utstyrt med varmegjenvinning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)



TGIU

Innvendig stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Ifølge eier tilfaller vedlikeholds- og utbedringskostnader knyttet til felles mekanisk ventilasjonsanlegg sameiet/borettslaget.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Nedsenket himling med downlights i entré. Malte flater i øvrige rom. Profilerte innerdører samt dør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

4. Etasje



TG 1

4. Etasje

Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig teglstein.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 9 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,26 meter. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter



HMS

Rekkverkshøyde og
lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i soverom.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire/skred.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom/overvann. .

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avlassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

Knut Johnsen

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90587525

Egenerklæring

Turbinveien 40, 0195 OSLO

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Turbinveien 40

Postadresse

Turbinveien 40

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

July 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

I have lived in the home together with co-owner, Laura Hannah.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Monroy Gomez, Valentino

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Yes, there is one cracked tile that was highlighted in the condition report when the home was purchased in July 2024.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

July 2026 the condominium reported there were Moths in Block 42.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 78151920

Egenerklæringsskjema

Name

Valentino Monroy Gomez

Date

2026-08-17

Identification



Valentino Monroy Gomez



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

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260242 . Vår ref.: 0718-1-3008

Dato: 17.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Kværnerdammen Borettslag
Organisasjonsnr: 921393148
Andelseier: Monroy Gomez, Valentino
Medeier: Hannah, Laura
Leilighetsnummer: 3008
Adresse: Turbinveien 40, 0195 OSLO
Andelsnummer: 40
Gnr.: 236
Bnr.: 241

Borettsinnskudd: Kr. 1 440 000,00 ,–

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

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 felleskostnader 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 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. Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november. TV- og Internett: Telia. Ved spørsmål, kan det tas kontakt Telia på telia.no. Drift- og vedlikehold: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos styret. Faktura sendes beboer. Oppgi nøkkelnummer, leilighetsnummer og fakturaadresse. Bestilling av portåpner og nøkler til p-anlegg gjøres hos Egon Schjønneberg: es@p-plan.no / 481 42 151. Vaktmester: Coor Eiendomsdrift AS. Nås på tlf.: 480 00 152 / 913 18 332. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte regne med å

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 831,01,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppv. og vann	414,00	
Lån nr: 9820757456; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820757456; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Bredbånd 1000/1000	189,74	
Tilgode: Bredbånd 1000/1000	-90,00	
Felleskostnader	3 317,27	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	723,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	32 963,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207574562
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, 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, bolignumner 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@styrommet.no

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 718

KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/718>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Silje Kyvik Storesund v/OBOS foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Silje Kyvik Storesund er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Espen Karlsen og Ørjan Elverum Holm er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 718 Kværnerdammen Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
- 2. 0718 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 220 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Karlsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Brit Ramstad
- Christian Baar Hammerud

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ina Cecilie Røsjorde
- Torgeir Magnus Langnes

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Espen Karlsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Roland Stefan Kristofer Eriksson

Sak 8

Endring av regler for gjesteparkering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Installasjon av videoovervåkning i kjeller og garasje

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen tar stilling til om det skal installeres videoovervåkning i fellesområdet.

Forslag til vedtak

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

Vedtektsendring om videoovervåkning i fellesarealer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

"§ 13-1 Videoovervåkning i fellesarealer

Borettslaget kan benytte kameraovervåkning i fellesarealer når dette er vedtatt av generalforsamlingen. Formålet med overvåkingen er å forebygge og avdekke innbrudd, hærverk og andre uønskede hendelser.

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Installasjon av chipplesere på hovedinngangsdører og avvikling av fysiske nøkler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets vurdering

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Regulering av MC parkering i borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025/26

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

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

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

Vedlikehold

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

Ny energikarakter og redusert rente på felleslånet

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

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

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

Brannsikkerhet

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

Varmeanlegg

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

Informasjonsflyt

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

Velforeningen i Kværnerbyen

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

Grønt gruppe og dugnad

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

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

Ny leverandør av screens og markiser

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

Til generalforsamlingen i Kværnerdammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. februar 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 921393148, KLIENTNR. 718

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 921393148, KLIENTNR. 718

RESULTATREGNSKAP

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

KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 921393148, KLIENTNR. 718

BALANSE

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

Oslo, 18.02.2026

Stvret i Kværnerdammen Borettslag

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

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

INKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Miljøtiltak

56 658

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

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

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-10 875
SUM REVISJONSHONORAR	-10 875

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

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

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE 13**BYGNINGER**

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

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

NOTE 14**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

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

NOTE 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-339 630 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 622 466
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 376 755
Nedbetalt tidligere, IN	106 027 710
Nedbetalt i år, IN	18 706 720

-210 896 349**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-210 896 349**

Lånet er et serielån/annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2024.

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

NOTE 16**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-226 420 000
-----------------	--------------

SUM BORETTINNSKUDD**-226 420 000**

NOTE 17**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-855 170
----------------------------------	----------

SUM INTEKTER**-855 170**

KOSTNADER

Techem	66 961
Strøm	978 491

SUM KOSTNADER**1 045 451**

SUM ENERGIAVREGNING**190 282**

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

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

NOTE 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

NOTE 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 4,5 % deler av Kværnerbyen utomhussameie.

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 16.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.03.26

Selskapsnummer: 718 Selskapsnavn: KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Silje Kyvik Storesund er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Espen Karlsen og Ørjan Elverum Holm er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 220 000 kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Espen Karlsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ann Brit Ramstad

☐ Christian Baar Hammerud

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ina Cecilie Røsjorde

☐ Torgeir Magnus Langnes

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Espen Karlsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Roland Stefan Kristofer Eriksson

Sak 8 Endring av regler for gjesteparkering

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Installasjon av videoovervåkning i kjeller og garasje

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedtektsendring om videoovervåkning i fellesarealer

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Regulering av MC parkering i borettslaget

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

☐ For

☐ Mot



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 921393148

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 51.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Silje Kyvik Storesund v/OBOS foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak:

Silje Kyvik Storesund er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Espen Karlsen og Ørjan Elverum Holm er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 220 000 kr.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Espen Karlsen (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Espen Karlsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Christian Baar Hammerud (42 stemmer)

Ann Brit Ramstad (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christian Baar Hammerud

Ann Brit Ramstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Torgeir Magnus Langnes (41 stemmer)

Ina Cecilie Røsjorde (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Torgeir Magnus Langnes

Ina Cecilie Røsjorde

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Espen Karlsen (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Espen Karlsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Roland Stefan Kristofer Eriksson (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Roland Stefan Kristofer Eriksson

8. Endring av regler for gjesteparkering

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Installasjon av videoovervåkning i kjeller og garasje

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen tar stilling til om det skal installeres videoovervåkning i fellesområdet.

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Vedtektsendring om videoovervåkning i fellesarealer

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

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

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

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

"§ 13-1 Videoovervåkning i fellesarealer

Borettslaget kan benytte kameraovervåkning i fellesarealer når dette er vedtatt av generalforsamlingen. Formålet med overvåkingen er å forebygge og avdekke innbrudd, hærverk og andre uønskede hendelser.

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets vurdering

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

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

12. Regulering av MC parkering i borettslaget

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

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

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

§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 karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I 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 stiftelsesmøte den 06.08.2018.

Oppdatert etter generalforsamlingen i 2020,

05.04.2022, 29.04.2024, 20.04.2025 og

19.03.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere 2-1

Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én 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 én 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) Nekte 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 én 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. Boret, 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 offentlige 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 garasje plass 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 garasje plass 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) Garasje plass 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. Handikapplassene, er kun egnet for parkering av én bil per plass. Det er forbudt å parkere 2 biler i disse plassene.

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

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

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

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

4-3 Overlating av bruk

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

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

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

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

- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én 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 karmen.

(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 én 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 besluttet 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

13-1 Videoovervåkning i fellesarealer

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

VEDLEGG 1 KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER à jour pr: 24.05.2026

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

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201610871-41
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Linda Kristiansen

Dato: 28.02.2020

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, utearealer 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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

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 forurensset 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 forurensset 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/>

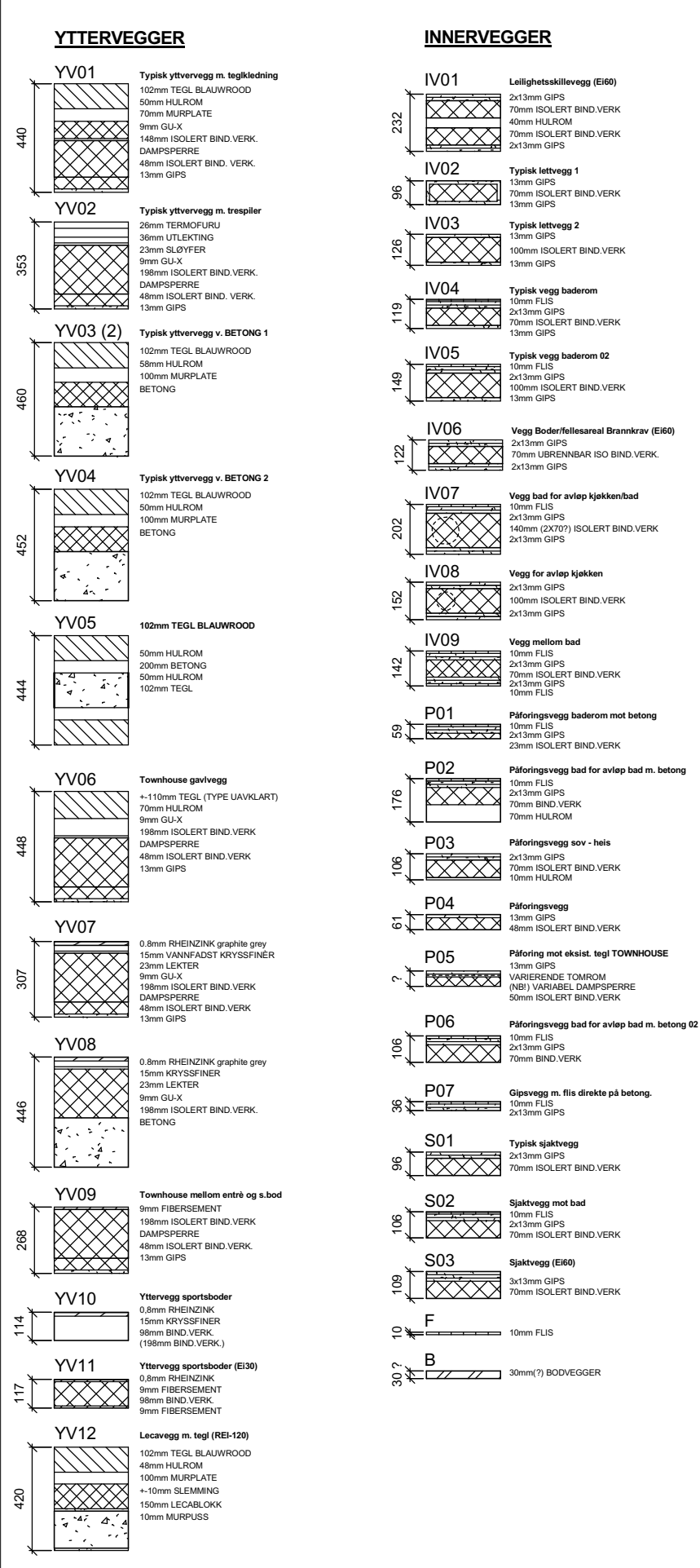
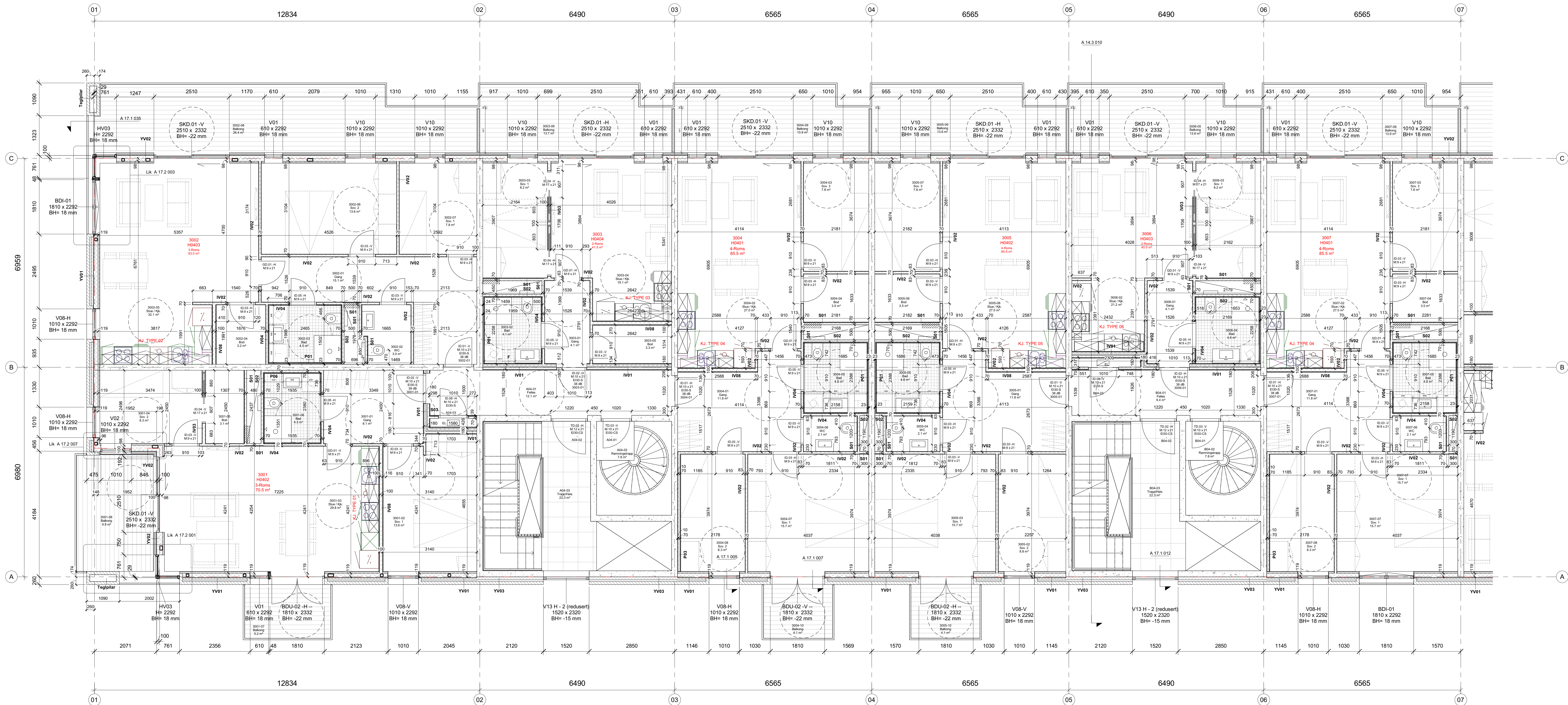
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Linda Nygaard Kristiansen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:

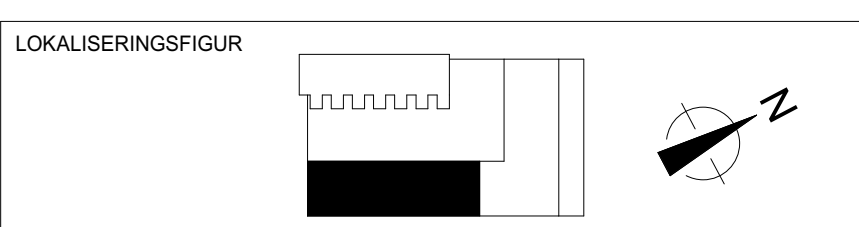
OBOS KVÆRNERBYEN AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO



D	07.03.18	AS BUILT	TSS	TSS
C	27.03.18	Vindu 13H - 2 (reduisert høyde) i kompl. ID-nummer	TSS	TSS
B	23.01.18	Revisjon: 13H - 2 (reduisert høyde) i kompl. ID-nummer	TSS	TSS
A	12.01.18	Status ARB. TEGN.	TSS	TSS
	21.08.17	Endret utførelse på RIV	TSS	TSS
	26.06.17	Endringer størrelse EL-sjakter	TSS	TSS
	09.06.17	Kjøkkentegninger fra lev. lagt inn	TSS	TSS
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

TEGN.NR.:
A 11.4 04A
REV: **D**

PROSJEKTNAMN/ADRESSE:
Kvarnerdammen, felt F1
Turbinveien 36-56
0NR. 236 BNR. 40



OBOS Nye Hjem AS
Hammerberg Torg 1, PB. 4666, St. Olavs plass
0129 Oslo
Tlf. 2265577 / 9033078
E-MAIL: postmottak.orn@obos.no

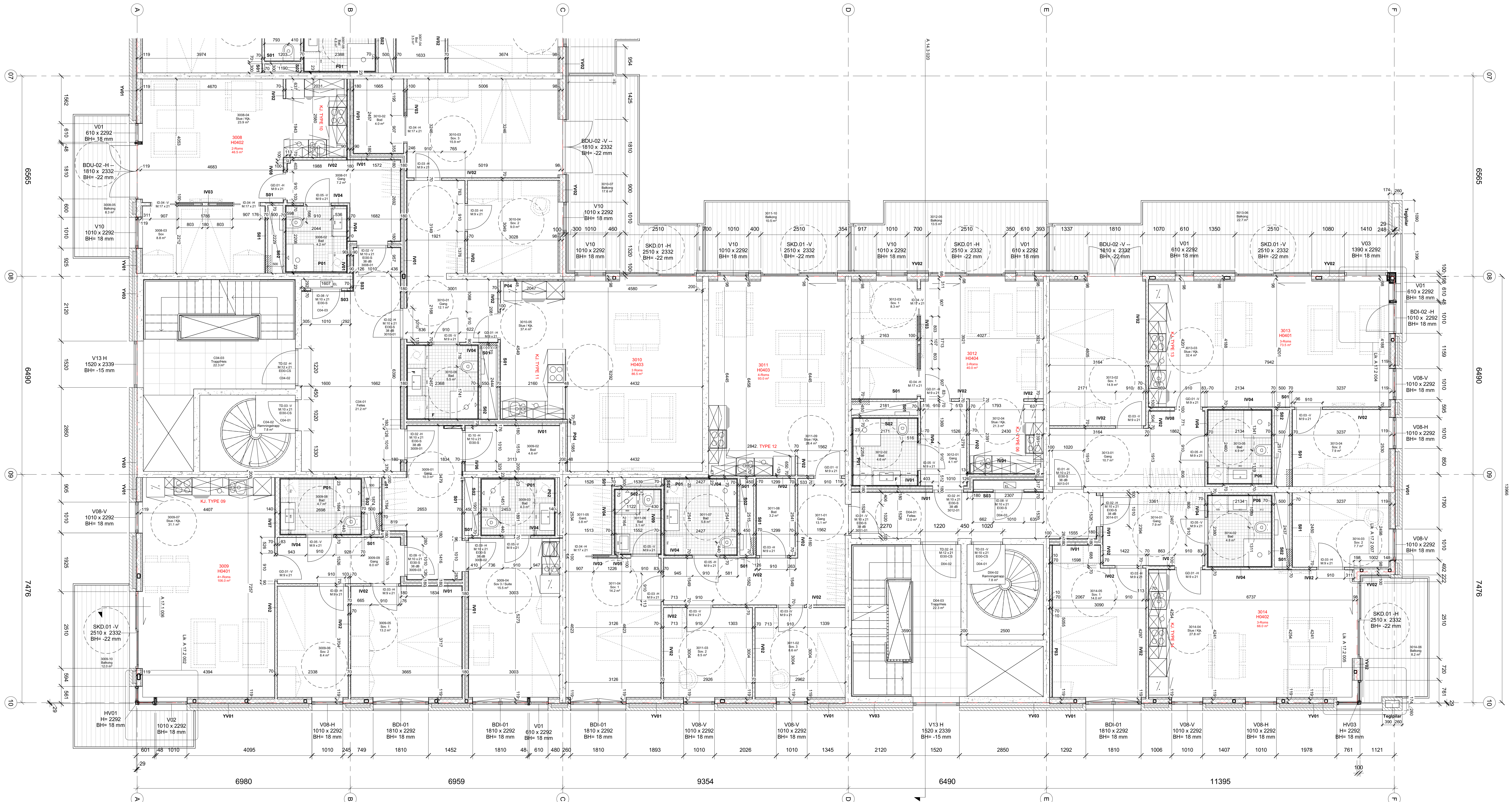
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
AS-BUILT
FORMAT:
A1+

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Plan 4. etg. A

PROSJEKTNR.:
2263
DATO:
12/01/18
TEGN./KONTR.:
TSS / TSS
SKALA:
1:50

TEGN.NR.:
A 11.4 04A
REV: **D**



Plan- og bygningsetaten
Vahlsgate 1
Boks 364, Sentrum
0102 Oslo

Kun som e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo, 25. November 2021

Saks-nr.: 201610871

Gnr./Bnr.: 240/36, TURBINVEIEN 36-56.

Svarbrev på varsel om uavhengig kontroll og pålegg for Turbinveien 36-56, datert 29.10.2021 og varsel om mulig tilbaketrekking av ferdigattest av 17.11.2021

Vi viser til brev «Svar til tilsvare, varsel om uavhengig kontroll og pålegg - Turbinveien 36 – 56» fra Plan- og bygningsetaten den 29.10.2021 og «varsel om mulig tilbaketrekking av ferdigattest» den 17.11.2021.

Brevet datert 29.10.2021 varsler krav til uavhengig kontroll, jf. pbl. § 24-1, 1. ledd bokstav b, av bygningsfysikk når det gjelder utførelse ved gulv og vegger i leilighet 1001, krav til forsvarlig energibruk, og varsler pålegg om retting av trinnfri adkomst til hovedinngang og rømningsforhold på bakside av bygningen.

I det følgende redegjøres det for begge ovennevnte brev fra PBE datert 29.10.2021 og 17.11.2021. Med bakgrunn i at brevene omhandler samme tematikk og er adressert til ulike parter, hhv. tiltakshaver v/OBOS Kværnerbyen AS og ansvarlig søker v/Arcasa arkitekter AS, er tilsvaret utført i samråd med ansvarlig søker.

1. Tiltak som krever søknad og tillatelse (pbl. § 20-1)

I brevet fra etaten vises det til at Snitt AA innsendt ved søknad om tillatelse til tiltak (Dok.nr.:1/33) ikke stemmer med den faktiske situasjonen og at det skal innsendes som «som bygget» tegninger av samme tegning.

Tegningen ble innsendt ifm. svar på tilsynsrapporten den 08.07.2021. (Se Dok.nr.: 53/26). Det medfører riktighet at terreng/snitt er justert i etterkant av søknad om tillatelse til tiltak. Dette som en direkte konsekvens av videre detaljprosjektering utført av ansvarlig prosjekterende innen geoteknikk. Med bakgrunn i vurderinger rundt områdestabilitet og den tilliggende barnehagen ble det ansett som nødvendig med en større spuntvegg langs eiendomsgrensen mot øst. Det er denne konstruksjonen 'som bygget' snittet innsendt den 08.07.2021 illustrerer (utklipp under). Snittet vedlegges for ordens skyld på nytt i denne innsendelsen.

2. TEK10 Kapittel 14 Energi

Vi stiller oss også undrende til at PBE legger til grunn at leilighet 1001 har hatt langt høyere utgifter til oppvarming enn alle sammenlignbare leiligheter ellers i borettslaget, uten at vi kan se at det er fremlagt dokumentasjon eller faglig diskurs for dette.

Som det kommer frem av listen over Akonto oppvarming og vann, er det generelt stor spredning av utgifter til oppvarming. At det forekommer stor spredning mellom målt energibruk til oppvarming i ulike boenheter med samme beregnet energistandard er helt naturlig og bl.a. grundig dokumentert i flere studier, eksempelvis Sunnika-Blank og Galvin (2012) ¹ som omfatter data fra over en million tyske boliger. I tillegg følger dette også av alminnelige rimelighetsbetraktninger, herunder at det faktiske energiforbruket vil være avhengig av mange forhold, inkl. beboers bruksmønster, preferanser om temperatur og lufting, været den vinteren, m.m. Man må derfor også forvente at energibruken vil avvike fra den teoretiske beregningen i et energisertifikat, ofte ganske betydelig.

BESKYTTET



Det er også et faktum at leilighet 1001 er en hjørneleilighet på «bakkeplan», og følgelig vil denne boligen naturligvis ha et større oppvarmingsbehov enn «direkte sammenlignbare» boliger i bygget.

Som vi indikerer over, stiller vi oss svært undrende til PBE sitt grunnlag for kravet om uavhengig kontroll på utførelsen i en ferdigstilt og konkret bolig uten indisier som tilsier dette. Det er likevel rekvirert termografering av denne boligen av en tredjepart. Resultatet fra termograferingen vil bli oversendt PBE når dette er utført.

Når det gjelder kontroll av om leilighet 1001 ligger på grunn eller mot et åpent rom, fremgår det av «som bygget» tegning «BA-101 - Dekke over 1.etg Armering» og vedlagte «bilde 1» at denne boligen ligger primært på terreng og fundamentert til fjell med stålkjernepeler. Dette som en konsekvens av videre detaljprosjektering utført av ansvarlig prosjekterende innen geoteknikk som tilsa at eksisterende masser ikke burde fjernes og fordi kravet til antall boder kunne tilfredsstilles uten det omsøkte arealet. Med bakgrunn i at denne delen av kjelleren ble fjernet, er det derfor lagt 150mm EPS under bunnplaten på denne delen av bygget, i motsetning til tilstøtende boliger, hvilket kommer frem på «som bygget» tegning B-101 - Dekke over 1.etg og vedlagte bilde 2. Dette er i samsvar med H-rap-001 Bygningsfysisk prosjektering oversendt PBE 8. juli 2021. Sistnevnte notat oversendes ikke på nytt.

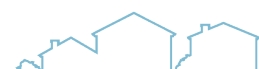


Utsnitt fra bilde 2

3. Uteareal og plassering av byggverk, gangatkomst til byggverk, krav om tilgjengelig boenhet, inngangsparti (TEK10 §§ 8-6, 12-2 og 12-4)

Slik vi leser PBEs brev anføres det at den utførte løsningen er i strid med TEK10 § 12-4 første ledd. Vi opplever det som uklart nøyaktig hva det er ved adkomstløsningen som er problematisk ift. TEK; er anførselen at den er lite synlig? At den er usentralt plassert og lite oversiktlig? Eller at den er usikker og vanskelig å bruke?

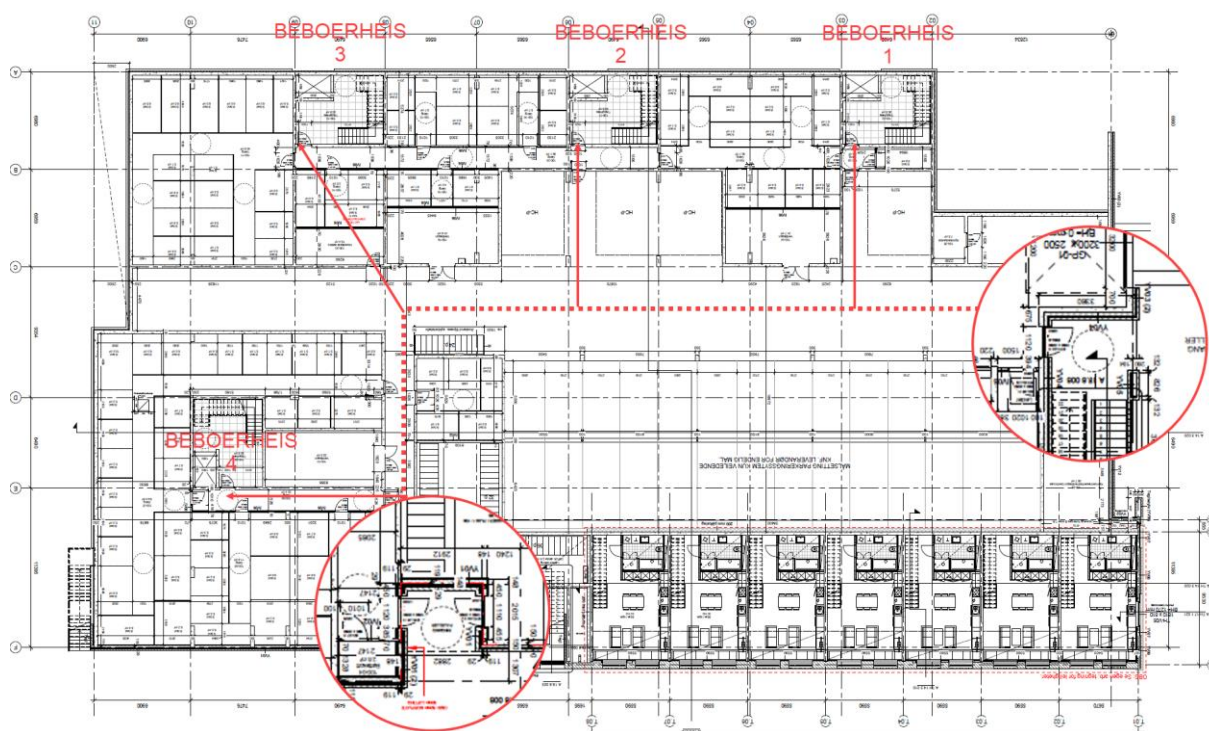
Saksbehandler Wilkinson har per telefon forklart at det etaten anser som problematisk er at adkomsten ikke likestiller gående og rullestolbrukere ved at gående har en egen adkomstmulighet direkte fra gate til gårdsrom, mens



rullestolbrukere må bruke samme adkomst som fra p-kjeller. Det anføres at dette er diskriminerende. Vi oppfatter at etaten mener at måten forholdet kan og må rettes på, er at det etableres en eller flere «beboerheiser» utendørs, som kan frakte rullestolbrukere direkte fra gate til gårdsrom. «Beboerheis» er ikke et etablert begrep; vi oppfatter at etaten i varselet mener at begrepet sikter til en slags utendørs trappeheis/løfteplattform.

Både fagkyndig i Arcasa arkitekter og tiltakshaver vurderer begge de omtvistede inngangspartiene fra terrengnivå for å tilfredsstille de aktuelle krav i TEK10.

De aktuelle inngangspartiene fra henholdsvis syd og vest er de naturlige adkomstlinjene til bygget. Begge inngangspartiene gir tilgang til alle 4 heiser (beboerheis) i bygningen og videre tilkomst til boligene, samt universelt utformede felles utearealer for beboerne på hhv. plan 2 (gårdsrom) og plan 6 (felles takterrasse). Inngangspartiene er viktige og likestilte mtp. frakting av utstyr, møbler etc. til heisene (beboerheiser).



Plan 1. etg. (Kjellerplan) med uthenvete inngangspartier. Via inngangspartiet i syd kan adkomst til gårdsrom skje ved bruk av Heis (beboerheis 4). Via inngangspartiet i vest ved bruk av heis (beboerheis 1).

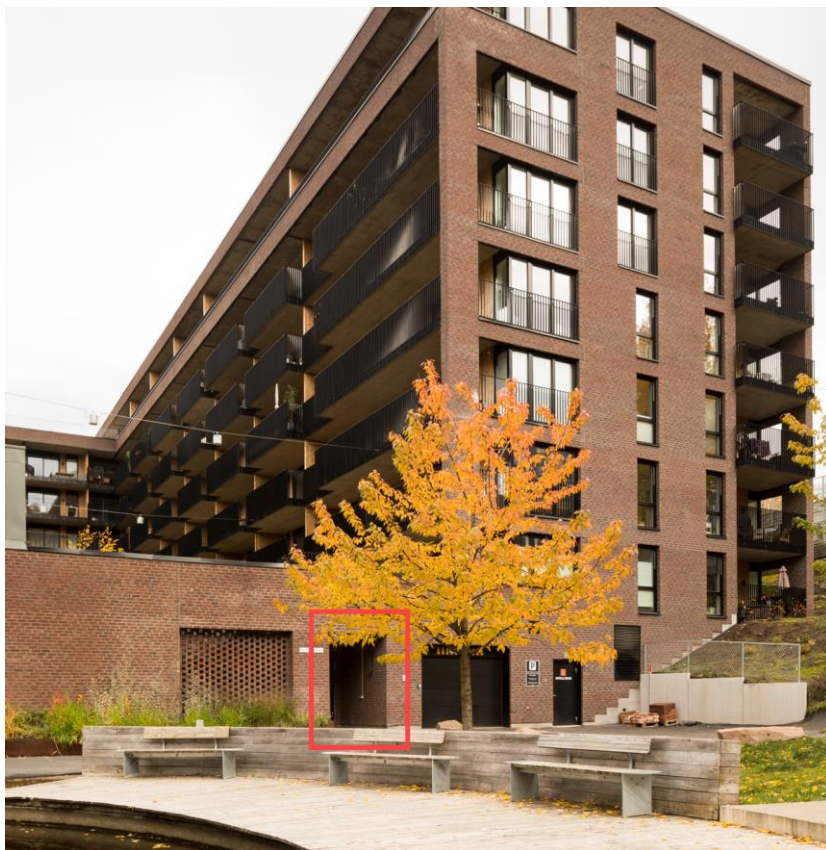
Inngangspartiene på bakkeplan (plan 1) er trinnfrie og med mer en god plass til snusirkel utenfor dørens slagradius. De er videre godt synlige og ligger naturlig plassert ifht. gang- og adkomstlinjer i området. Begge inngangene er inntrukne ifht. øvrig fasadeliv og gir arkitektonisk et skår i fasaden som vi anser som en tydelig markering av adkomst. Dette gjør også at inngangspartiene ligger godt under tak. De inntrukne inngangspartiene er begge godt belyste med automatisk døråpner. Adkomstene tilfredsstiller for øvrig alle kravene i TEK10 §8-6.

Det må også være en stor fordel for alle parter å kunne bevege seg i tørre og oppvarmede omgivelser som oppfyller krav til trinnfri tilgjengelighet uten

spesialtilpasninger og installasjoner, herunder utendørs trappeheis/løfteplattform, som kan oppleves som en barriere.

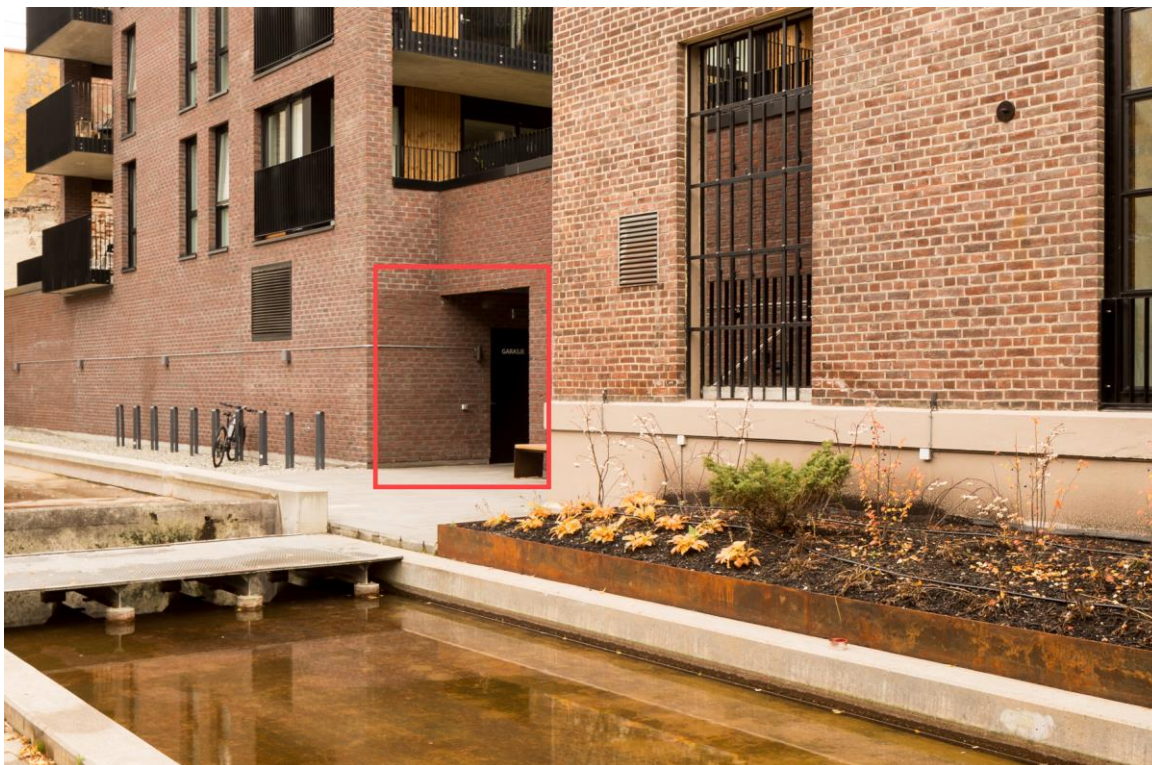


Naturlige adkomstlinjer til bygget



Inntrukket inngangsparti fra syd





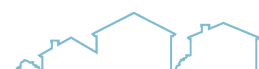
Inntriukket inngangsparti fra vest.

Denne sides prinsipale tilbakemelding på PBEs varsel at tiltaket er i tråd med TEK10s bestemmelser. Som nevnt i forutgående merknader til problemstillingen anser vi at også plan- og bygningsetaten selv har konkludert med dette, ref. etatens merknad i rammetillatelsen om at:

«Det er sikret god tilgjengelighet og ledbarhet på adkomstveier til inngang og boligenes inngangsdører. Fra bakkenivå er det heis til alle etasjer slik at alle beboere har lik tilgang til uterommet på sokkelen og takterrassen. Det er tilrettelagt med snuplasser og friplass for betjening av inngangsdører. Det er tegnet snusirkler i alle boenheter i nybygget, med unntak av én leilighet.»

Selv om kommunen iflg. pbl. § 21-4 (1) siste punktum skal «legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav» anser vi at situasjonen for herværende sak, hvor adkomst til gårdsrom uttrykkelig har vært et tema i kommunikasjon med etaten forut for rammesøknaden og hvor adkomstløsningen klart fremgår av innsendt rammesøknad, så må den valgte løsningen anses som godkjent av etaten i og med innvilgelse av rammesøknaden. For det tilfelle etaten mot formodning skulle opprettholde sin anførsel om at løsningen er i strid med TEK10 vil det bli anført fra denne side at PBE i så fall må vurdere saken sett opp mot forvaltningslovens regler om omgjøring av vedtak til ugunst for den private part.

Som nevnt over legger vi imidlertid til grunn at det ikke er riktig at løsningen er i uoverensstemmelse med gjeldende krav i TEK10 og at det må legges til grunn at dette også var etatens oppfatning ved innvilgelse av rammetillatelse. Problemstillinger knyttet til omgjøring kommer derfor ikke på spissen.



4. Sikkerhet ved brann (TEK10 kap. 11)

Ansvarlig brannprosjekterende, Rambøll Norge AS, har utført en ny brannteknisk vurdering av utvendig rømningsvei på baksiden av boligblokken. Det vises til vedlegg «F-NOT-008 Ny vurdering av utvendig rømning», datert 18.11.2021. Rambøll har konkludert med at det må gjøres tiltak for å utbedre rømningskorridor. Rambøll sitt forslag til utbedring er:

- Rømningskorridoren må ryddes for å sikre fri bredde minst 0,9 m. Det innebærer at rottefelle, trekkerør og beplantning må fjernes fra korridoren for å sikre fri bredde 0,9 m og rask og sikker rømning.
- Rømningstrase i sydøst i skråning i sydøst må tilrettelegges bedre for rømning ifm. beplantning og sti/trapp.

Rottefelle, trekkerør og beplantning har allerede blitt fjernet. Det vises til vedlagte «*bilde 3*».

AF vil også sørge for at rømningstrase i sydøst utbedres bedre for rømning med fast dekke, herunder gangbaneheller e.l., frem til Freserveien. Det vises til forenklet skisse/utsnitt under. Dette arbeidet vil ha oppstart den 29. november 2021 og er estimert ferdigstilt 20. desember 2021. Det vil bli sendt inn dokumentasjon når arbeidet er ferdigstilt. Vi vil da vurdere avviket som lukket.



Avslutningsvis ønsker vi presisere at de ovennevnte utbedringer ikke gir grunnlag for å trekke tilbake ferdigattesten jf. pbl. § 21-10 første ledd fjerde punktum. I denne forbindelse viser vi til vedlagte «*F-NOT-009 Brannteknisk vurdering – Mulig tilbaketrekking av ferdigattest*» utført av Rambøll. Dersom etaten mot formodning ikke deler denne vurderingen og velger å trekke ferdigattesten, bør etaten utstede midlertidig brukstillatelse samtidig som ferdigattesten trekkes.

Vi stiller gjerne til hjelp ved ytterligere spørsmål eller avklaringer.

Med vennlig hilsen
OBOS Kværnerbyen AS

Arvid Rosvold
Prosjektleder



Vedlegg:

A 14.3 010 - Snitt AA

Liste over Akonto oppvarming og vann

BA-101 - Dekke over 1.etg Armering

Bilde 1

B-101 – Dekke over 1-etg.

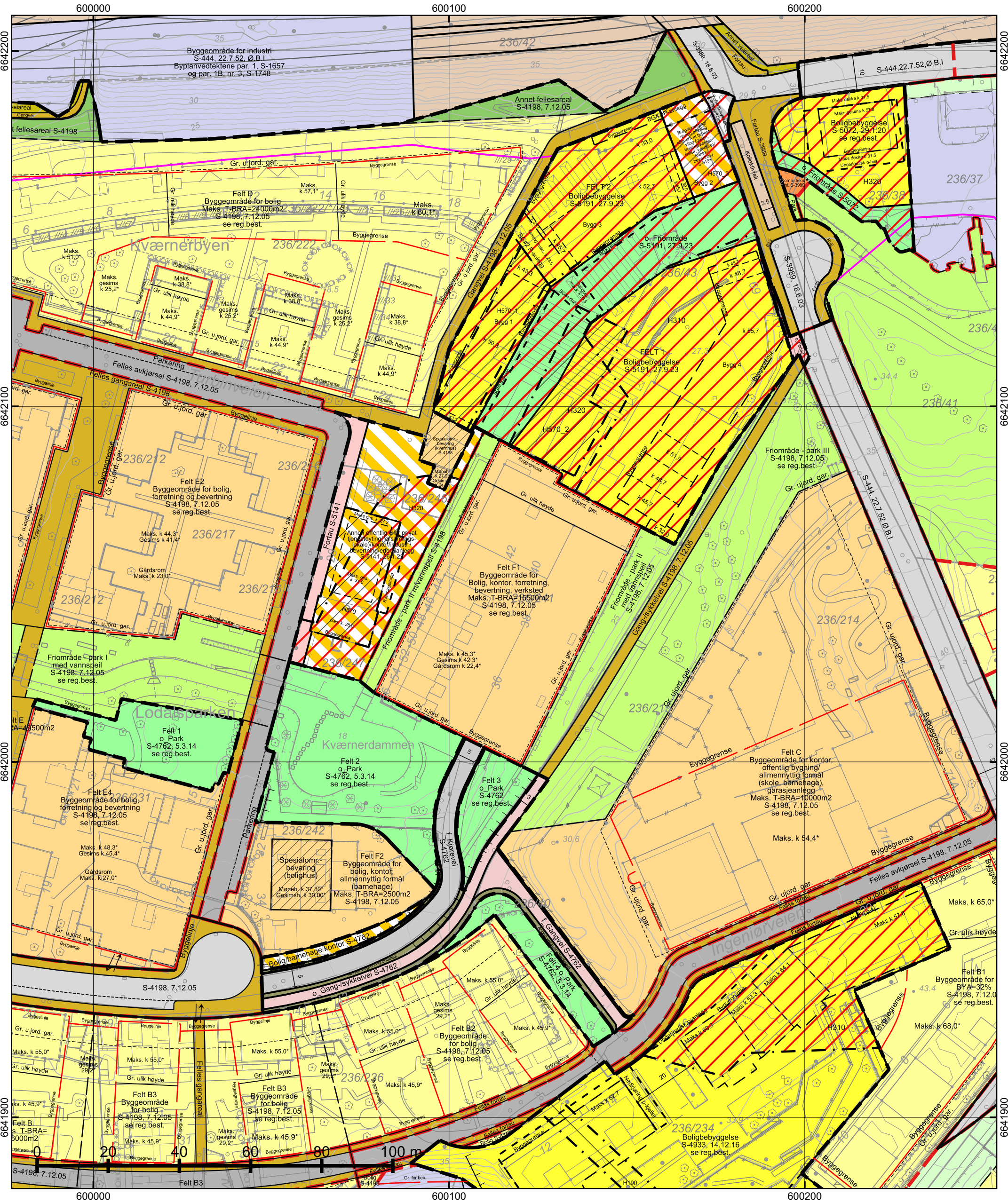
Bilde 2

F-NOT-008 Ny vurdering av utvendig rømning.

Bilde 3

F-NOT-009 Brannteknisk vurdering - Mulig tilbaketrekking av ferdigattest





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161669/ 86538016

Adresse: Turbinveien 40

Gnr/Bnr: 236/241

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 17.08.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161669/ 86538016

Adresse: Turbinveien 40

Gnr/Bnr: 236/241

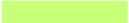
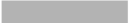
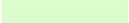
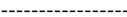
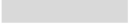
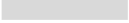
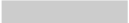
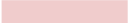
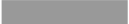
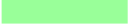
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	70 - Felles avkjørsel		78 - Forhage
	73 - Felles gangareal		312 - Fortau
	77 - Annet fellesareal		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	78 - Forhage		913 - Formålgrensning
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		930 - Reguleringslinje
	140 - Bolig/forr./kontor		935 - Regulert parkeringsfelt
	143 - Kontor/bolig		Formålgrense
	144 - Forr./bolig		
	147 - Kontor/offentlig		Foreløpig plan
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Plangrense (gammel lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Plangrense (ny lov)
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		RpRegulertHøyde
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Grense for bebyggelse
	330 - Parkering/utfartsparkering		Byggegrense
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Bygningens avgrensning i beb. plan
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Byggegrense
			Regulert støttemur
	1110 - Boligbebyggelse		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		Inn-/utkjøring
	2012 - Fortau		Avkjørsel
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2021 - Trasé for jernbane		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3040 - Friområde		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

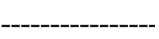
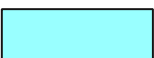
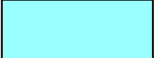
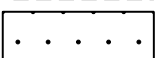
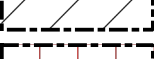
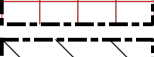
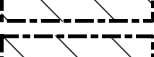
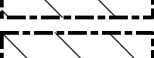
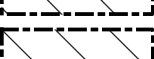
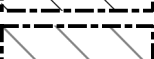


Oslo

Dato: 17.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161669/86538016
Deres ref.:



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Dato: 17.08.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538016
Deres ref: 9407205

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 236, BNR. 241.

Vi viser til bestilling av 17.08.2026 for eiendom gnr. 236, bnr. 241.

GNR. 236 BNR. 241

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.02.2018.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3601 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

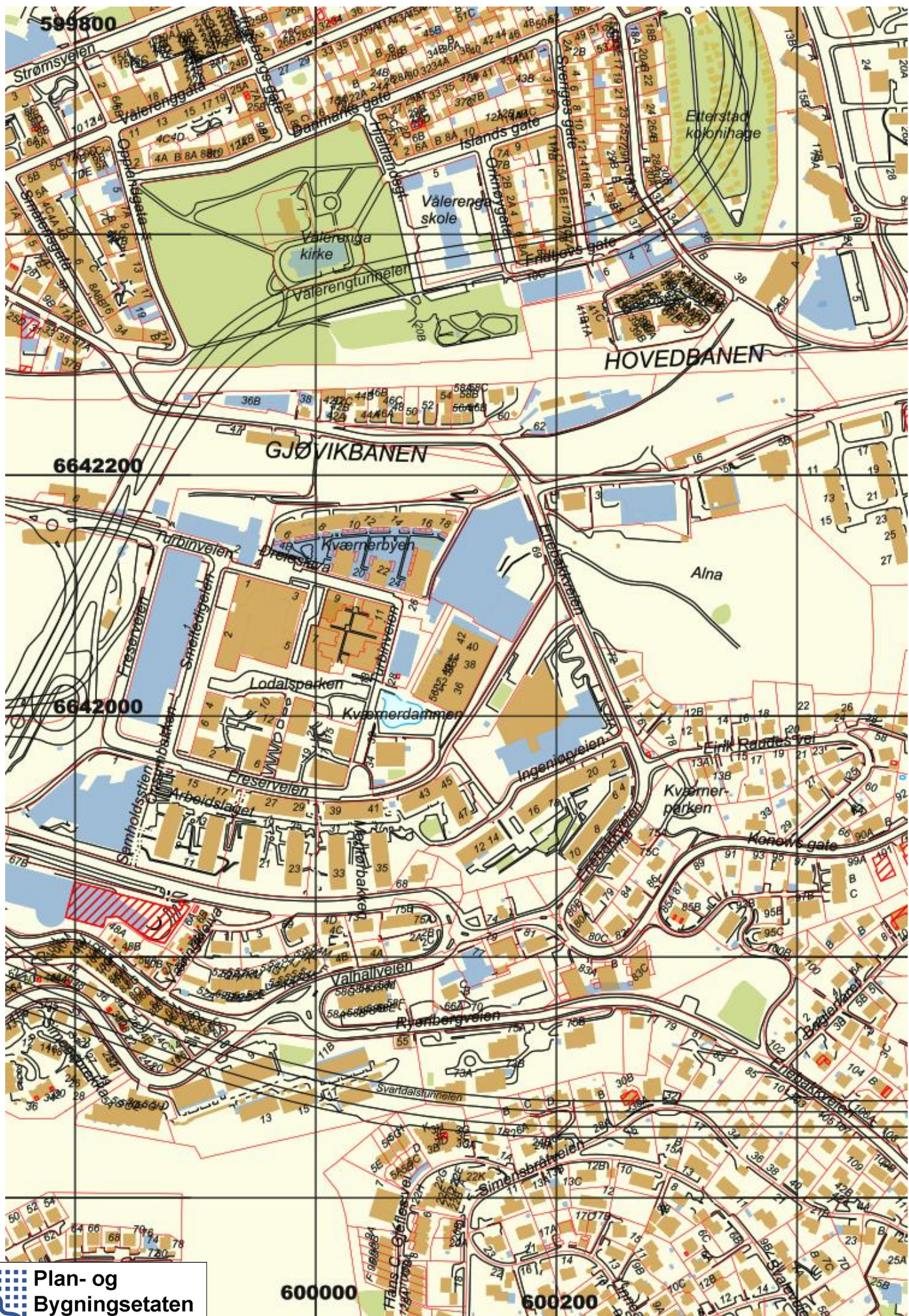
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.