PRIVATMEGLEREN
PARK

FRESERVEIEN 41

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

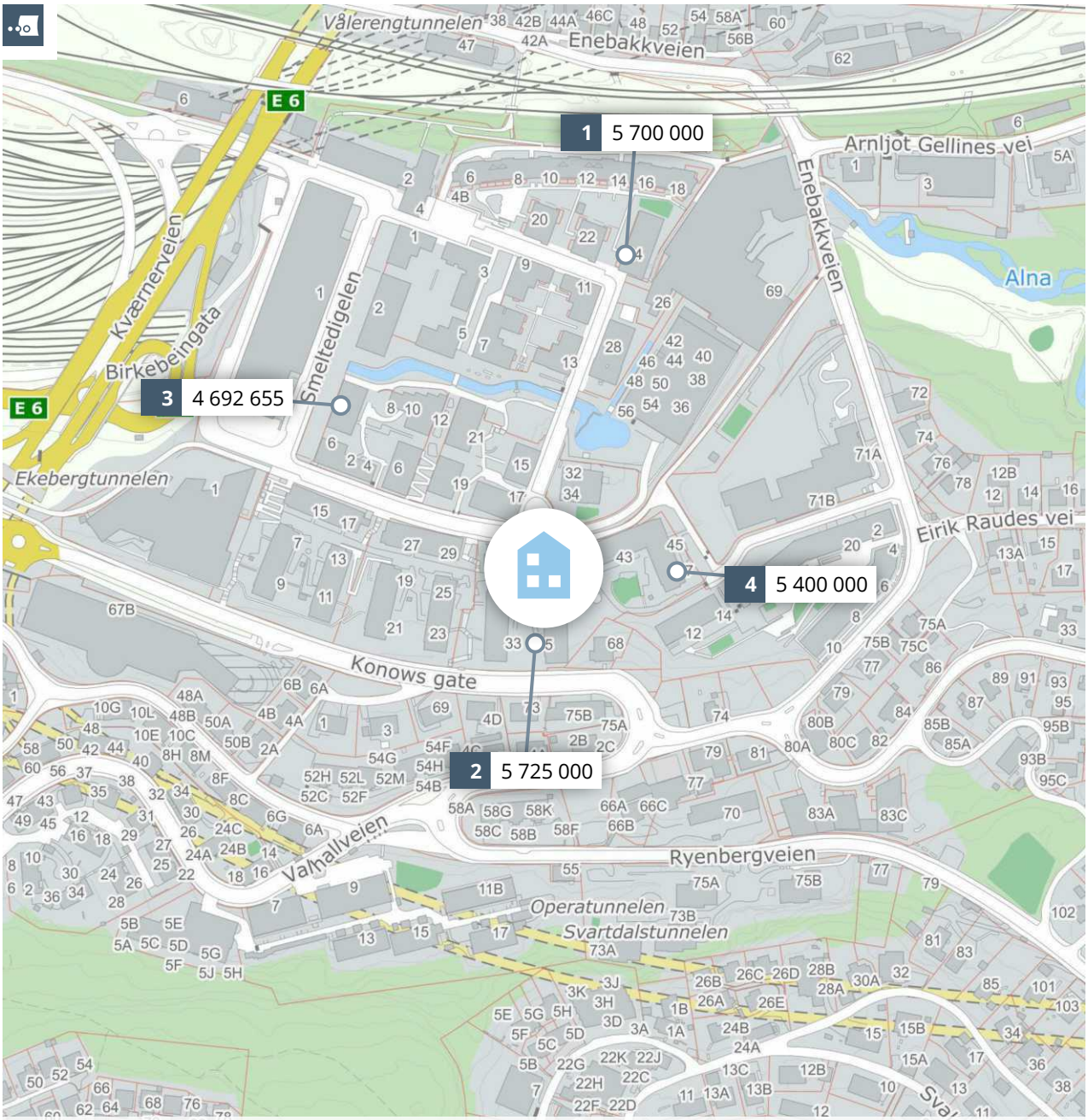
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FRESERVEIEN 41

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 11.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håvard Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Freserveien 41, 0195 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 236 BNR 236 FNR 0 SNR 105 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Kværner sør

Verdivurdert til

4 600 000

0	4 600 000	90 196
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	3 490
Formue	4 436
Soverom	1
Etasje	7
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Turbinveien 24				21.08.2026	5 950 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**93 443**
	61 m²	2013	5. etg	2 sov						
2	Freserveien 35				01.12.2025	5 700 000	**5 725 000**	0	5 725 000	**97 034**
	59 m²	2016	4. etg	2 sov						
3	Smeltedigelen 4				24.08.2026	3 400 000	**3 350 000**	1 342 655	4 692 655	**104 281**
	45 m²	2014	4. etg	1 sov						
4	Freserveien 47				14.01.2026	5 450 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**96 429**
	56 m²	2016	5. etg	1 sov						

Lys og moderne 2-roms eierleilighet med attraktiv beliggenhet i 7. etasje i populære Kværnerbyen. Her bor du høyt og fritt, med heisadkomst, gode lysforhold og tilgang til felles takterrasse – samtidig som Oslo sentrum og byens mange tilbud er lett tilgjengelig.

Leiligheten har en gjennomtenkt og arealeffektiv planløsning med entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, soverom og et romslig, flislagt bad. De store vindusflatene i stuen slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig og behagelig atmosfære.

Kort fortalt:
Attraktiv 2-roms eierleilighet
Åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning
Integrerte hvitevarer
Godt med garderobeplass
Romslig, flislagt bad med gulvvarme
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Felles takterrasse
Kjellerbod
Attraktiv beliggenhet i Kværnerbyen
Kort vei til Oslo sentrum

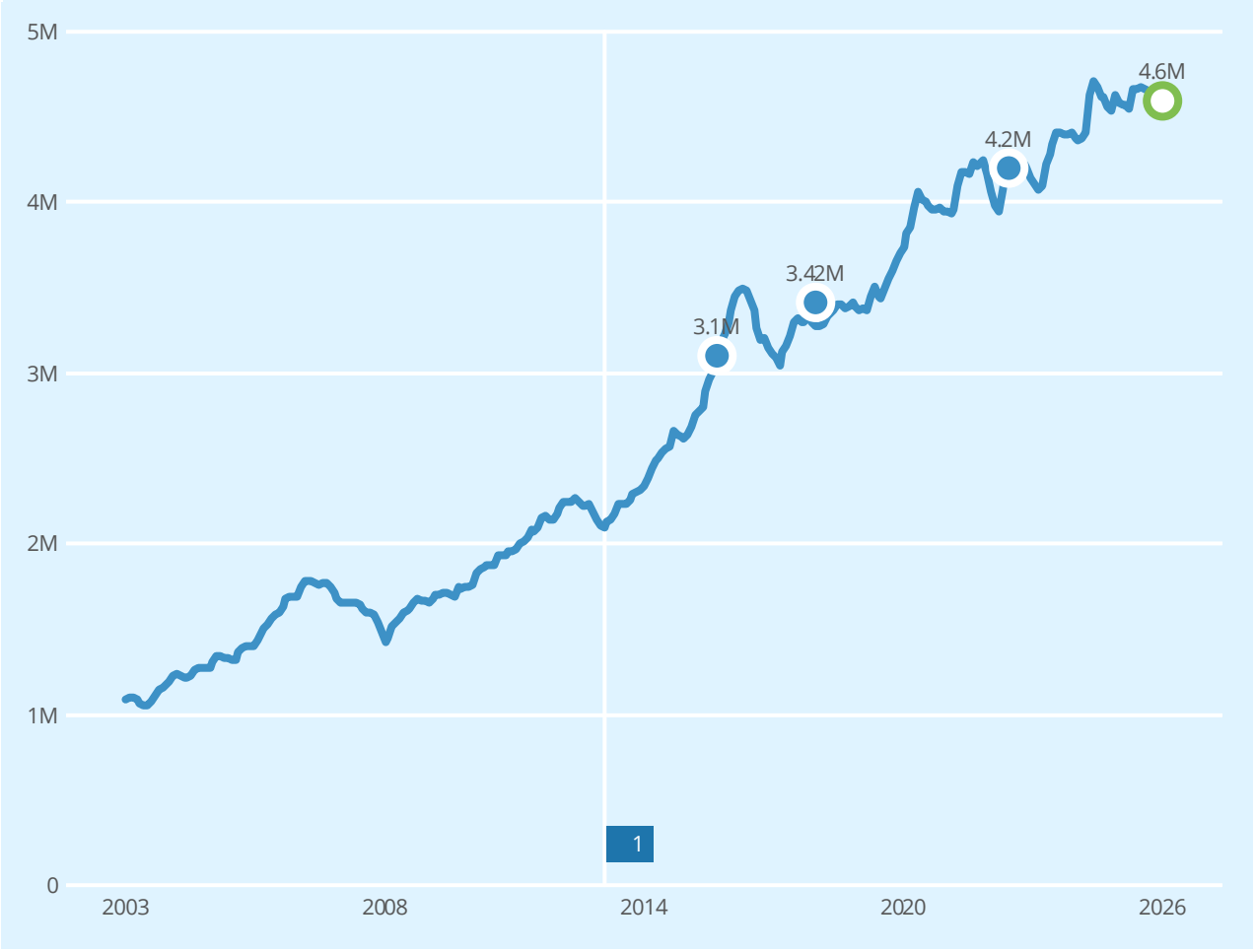
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.03.2023	15.03.2023	19.04.2023	4 200 000	4 200 000	0	4 200 000
11.08.2018	29.10.2018	08.01.2019	3 420 000	3 420 000	0	3 420 000
05.07.2016		05.07.2016	-	3 100 000	-	3 100 000

Leiligheter til salgs i Kværner sør grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 934 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
46
dager

Leiligheter solgt i Kværner sør grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

6.3M
6.2M
6 152 000 Prisantydning i snitt
6 099 000 Salgspris i snitt
6.0M

Solgt i snitt i løpet av
64
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

104 584 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

90 815 Kværner sør grunnkrets i snitt siste 3 mnd

90 196 Freserveien 41 Totalpris 4 600 000

Tyder



Tilstandsrapport

Freserveien 41, 0195 Oslo

Befaringsdato:	Fredag 4. september 2026
Utskriftsdato:	Mandag 7. september 2026
Referanse:	14169

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håvard Müller-Sørenssen

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2023	Malt innvendige vegger med unntak av soverom, fjernet dør mellom stue og entre.

Konklusjon

Bebyggelse:
Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leilighet i 7. etasje.

Standard:
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2016, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Martin Nakstad å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		8			
7. etasje	51				
Sum	**51**	**8**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
7. etasje	Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Martin Nakstad
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Tilstede:	Håvard Müller-Sørenssen Martin Nakstad

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 236 Bnr: 236 Snr: 105
Tomteareal:	8987 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Martin Nakstad
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	51 / 14097

Boligblokk

Boligblokk

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er fra byggeår og er utført som et prefabrikkert våtromskabin.

Bad - *Dokumentasjon bad*

Beskrivelse: FDV dokumentasjon for badet foreligger.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
TEK 10 (gjeldende fra 01.07.2011)

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Synlig membran, klemt i slukets klemring.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlig membran i sluket
Ja

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Ja

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Plater i metall.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av laminat benkeplate, benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Tilnærmet ny bolig og derfor ikke relevant

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Elektriske anlegg - *Elektrisk oppvarming*

Beskrivelse: Varmekabler i bad.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i himling i bad, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Balansert ventilasjonsanlegg i hele boligen

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Foreligger det FDV dokumentasjon på anlegget:
Ja

Er det luftespalte under dører
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse: Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Fordelingstokker for gulvvarme er montert i entre.

Brannvarsling

Beskrivelse: Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, fra byggeår.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse: Trestavs parkett.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Malte betongelementer og sparklet og malte plater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.79 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue/kjøkken.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2016

Hvilken produsent er kjøkkenet
Aubo

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken* TG 1

Beskrivelse: Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Etasjeskiller TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 20 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører TG 1

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Fast inventar TG 1

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i entre og soverom.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Det er ikke utført oppgraderingsarbeider på boligen, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.
Dokumentasjon og FDV fra byggeår foreligger i digital boligperm.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Radonmåling er ikke aktuelt i denne boligen.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.

Vurdering: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.

Støytabell i henhold til NS 3600
Etter 1997, tilfredsstillende

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Godkjente plantegninger			
Eier	04-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260444
Addresse	Freserveien 41		
Postnr.	0195	Sted	OSLO
Selgers navn	Martin Nakstad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mars 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet en ramme på vinduet på soverom. Utført av Norges Vindu AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Norges Vindu AS -

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hele bygget har blitt behandlet for skjeggkre tilbake i starten av 2024. Ikke blitt observert skjeggkre i denne leiligheten mens jeg har bodd her.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Brukes lite strøm i denne leiligheten

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.09.2026

Signert av *Martin Nakstad*

Initialer selger:
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Tove Lise Teilman
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: tove.teilman@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260444 . Vår ref.: 0687-1-7002 Dato: 07.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kværnerbyen Terrasse
Organisasjonsnr:	917195129
Seksjonseier:	Nakstad, Martin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	7002
Adresse:	Freserveien 41, 0195 OSLO
Seksjonsnummer:	105
Gnr.	236
Bnr.	236

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6656620.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har fra 01.06.2026 inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos EcoGuard og hente ut informasjon om ditt forbruk.
Styret kontaktes via epost på kbt@styrerommet.no. Eierskifte både for leiligheter og eierrett til garasjeplasser skal meldes styret på kbt@styrerommet.no og OBOS på eierskifte@obos.no. Merk at garasjeplassen er eget objekt som skal ha eget eierskifte, eventuelt i tillegg til eierskifte for en leilighet. Det påløper eierskiftegebyr for både leiligheter og garasjeplasser, jf. gjeldende prisliste. I tillegg kommer også felleskostnader for garasjen. Ved overføring av boligseksjon må man også overføre ideell andel i næringsseksjon 190 (parkering), slik eierandelen fremkommer av grunnboksutskrift for seksjon 190. Alle som har overtatt sin parkeringsplass i det semiautomatiske parkeringsanlegget har fått opplæring og signert på at opplæring er gitt. Hvis registrert leietaker selger eller leier ut sin parkeringsplass, er denne personlig ansvarlig for at nødvendig opplæring blir gitt til ny bruker. Kostnad til reparasjon og uttrykning kan bli viderefakturert eier av plassen, dersom styret mener at en bruker av parkeringsplass ikke har opptrådt i tråd med gjeldende instruks for parkeringsanlegget. Det fremgår av egne lister hvem som har parkeringsplass i parkeringskjeller. Listene følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1 interne eiere og Vedlegg 2 eksterne eiere). Ajourhold av listene er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 19 s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører. Nøkkelbestilling: Seksjonseier sender skriftlig bestilling til: kbt@styrerommet.no Oppgi boligsameiets navn, nøkkelnummeret som fremkommer på nøkkelen, antall nøkler samt hvor nøkkelen skal sendes. Tilgang til dokumentasjon for leiligheten: Ved salg av leiligheten, må seksjonseier (selger) ved overlevering logge seg inn på https://www.agorainattika.no/web/KvbyenTerrasse/ Her skal den nye eieren registreres via et eget eierskifte-skjema. Dette er viktig for at ny eier skal få tilgang til boligpermen og annen dokumentasjon for leiligheten. Klikk på Kundesenter-valget på menyen for å få opp eierskifte-skjema (krever innlogging). Reklamasjon nybolig: Seksjonseier skal logge inn på portalen https://www.agorainattika.no/web/KvbyenTerrasse for å reklamere. Pålogging har den enkelte eier mottatt ved overtakelse av sin leilighet. Ved eierskifter må selger opprette den nye eieren i portalen. Kværnerbyen Utomhussameie: Kværnerbyen Terrasse er en del av det tingsrettslige sameiet Kværnerbyen Utomhussameie, og eier sin ideelle andel av dette etter sameiebrøk. Kværnerbyen Velforening: Kværnerbyen Terrasse er sameier i Kværnerbyen Velforetning, og betaler kontigent iht. antall leiligheter. Strøm elbil: Styret faststetter beløp for strøm elbil. Øking garasje fra 1-161 15 % fra 01.01.2026 og kostnad installering av Ecogurard kr 328 pr. mnd ut 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 490,29,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Installasjon EcoGuard Energimåler	328,00	
Felleskostnader brøk	2 409,83	
Felles bredbånd	270,50	
Felleskostnader	481,97	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	116,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	4 436,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon: 22 86 83 13.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Fredrik Andreas Damm Lothe, e-post: kbt@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 er kr 6 725,– inkl. mva. 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 687

KVÆRNERBYEN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i KVÆRNERBYEN TERRASSE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 14. april kl. 21:00 og lukker 17. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/687

Det holdes også et frivillig møte 14. april kl. 18:00 , Mangfoldshuset, Kværnerbyen .

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. Vedtektsendring
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KVÆRNERBYEN TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ajay Paul Singh er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Pål Atle Normann og Anders Hasmo er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0687 Årsregnskap 2025.pdf
2. 687 Kværnerbyen Terrasse - revisjonsberetning 2025.pdf
3. Kommentarer til årsregnskap 2025 og budsjett 2026.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 320 000 kr.

Sak 6

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Den 25.01.2023 ble Kværnerbyen Velforening (KV) opprettet med formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være en pådriver for aktiviteter og kultur i Kværnerbyen med sikte på å skape godt naboskap og trivsel for beboerne.
KV ble kollektivt opprettet av sammenslutningen av boligselskaper i Utomhussameiet, som en forlengelse av kulturarbeidet OBOS Kværnerbyen hadde drevet gjennom mange år. For å formalisere forbindelsen mellom boligselskapene og KV, foreslås nå en innarbeidelse i vedtektene til boligselskaper i Kværnerbyen som synliggjør medlemskap og deltakelse i KV.Oppdateringen skal sikre en felles solidarisk modell og skal bidra et demokratisk og stabilt arbeid nærmiljø.

Forslag til vedtak

Det foreslås å vedta endringen slik den er lagt frem i vedlegget.

Vedlegg

4. Kværnerbyen Terrasse- Sak vedtektsendring-Velforeningen.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Legges inn etter beboermøte

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Legges inn etter beboermøte
- Legges inn etter beboermøte
- Legges inn etter beboermøte
- Legges inn etter beboermøte

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

- Legges inn etter beboermøte
- Legges inn etter beboermøte

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært.

Styret:
Leder Fredrik Lothe Freserveien 45
Nestleder Even Oscar Sigstad Freserveien 41
Styremedlem Øyvind Sandved Freserveien 43
Styremedlem Vinay Gupta Freserveien 45
Styremedlem Mads Kolstad Freserveien 33
Varamedlem Nils P. Viberg Freserveien 33
Varamedlem Bhavya Mittal Freserveien 39

Styret har i perioden hatt 11 styremøter og behandlet ca 100 saker. Vi har også hatt kommunikasjon mellom møter på messenger.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM KVÆRNERBYEN TERRASSE

Sameiet består av 189 seksjoner. Kværnerbyen Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917195129, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Freserveien 31-47 Gårds- og bruksnummer: 236 / 236. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Det er ikke registrert personskader i 2025. Kværnerbyen Terrasse har ingen ansatte.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656620. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Tell Norge AS.

Kommunikasjon
Vi har i perioden sameiets informasjonsside på vibbo. Denne siden er hele tiden under utvikling. Vi ønsker at beboere henvender seg der under angitte temaer. henvendelsene går direkte til ansvarlig person i styret, samt sendt direkte til sameiets epost.

Beboere har også henvendt seg til styrets leder og styremedlemmer på telefon, sms, messenger og andre meldingstjenester

Styret bør i kommende periode bli bedre på å informere om sitt arbeid.

Vaktmestertjenester
Kværnerbyen Terrasse har avtale om vaktmestertjeneste med COOR. Det er styret som håndterer kontakten med COOR. COOR tar ikke på seg oppdrag i den enkelte leilighet.

Renhold
Sameiet har avtale med Renholds Senter om renhold av fellesarealene. Det er avtale om vaske av fellesområder 1 gang i uka, samt skifting av matter.

Vedlikeholdsarbeid og utbedringer.

Garasjeanlegget:
Garasjeanlegget har hatt 2 avtalte servicer i løpet av året. Vi opplever en bedre kommunikasjon med drifter, Making Place enn tidligere år og har generelt opplevd færre driftstanser enn året før. Det er i dag utgifter på slitedeler som ikke er lette og forutse. Brukere av parkeringssystemet må bruke plassene slik det er angitt på oppslag ved hvert system. Vi minner om vektbegrensning, biler skal kjøres inn. Det skal ikke lagres noe annet en biler på plattformene. Hjulstopper skal ligge på plattformen og ladekabler skal legges i bilen når den ikke er i bruk. Vi har opplevd stopp i systemet på grunn av feil bruk av systemet. Utgifter i forbindelse med stopp i slike tilfeller, sendes eier av parkeringen.

Making Place har hatt utfordringer med å levere nye fjernkontroller til anlegget. Høsten 2025 fikk vi vite at de kunne levere en ny løsning for fjernstyring av anlegget. Dersom vi ønsket en slik løsning, måtte hele systemer oppgraderes og alle eiere av parkeringsplasser måtte gå til anskaffelse av ny fjernkontroll. Det ble gjort en undersøkelse på Vibbo i januar 2026 for å se hvor mange som trenger ny fjernkontroll. Undersøkelsene viste at det var under 10% prosent i hvert anlegg som trengte ny kontroll og vi vurderte det dit hen at kostnadene ville bli for høye. Det er fremdeles mulig å betjene anlegget med nøkkel. Med innføring av mobilløsning for åpning av garasjeport ser vi pr nå ikke at det er hensiktsmessig med nye fjernkontroller.

Vask av kjørebane og parkeringsanlegg gjøres en gang i året.

Digital løsning for åpning av dører.
I oktober 2025 fikk vi installert digital løsning for åpning av fellesdører via OBOSnøkkel og UNLOC. Løsningen fungerer via mobiltelefon og appen Unloc på ytterdører, garasjeport og dørene fra garasjen og inn i oppgangene. Dersom du som seksjonseier ikke har fått tilgang til appen «unloc» ta kontakt med obosnokkel@obos.no

Heis:
Vi har driftsavtale med KONE.
I 2025 ble det gjort skifte av modemene til alarmene i forbindelse med utfasing av 2/3g for 100.000, samt at en defekt drivmodul i Freserveien 35 ble skiftet for ca 100.000. (våren 2026 er det skiftet en drivmodul i Freserveien 37 til ca 100.000)

Ventilasjon.
Vi har inngått avtale om anbefalt filterskift 2 ganger i året. Etter service i fjor det ble avdekka avvik på over kr 120.000 skifte av ulike lagre.

Full rens av ventilasjon er anbefalt og gjøres 1 gang hvert 8-10 år. Styret er i gang med å innhente tilbud nå. Her vil vi også få avdekka evt avvik i den enkelte leilighet.

Utebelysning.
Styret valgte etter oppfordring fra beboere å installere utelys ved inngangen i 3 etasje til Freserveien 33 i Kværnertrappa.
Vi fikk etterlengta belysning utenfor garasjen

Parkering
Parkeringsplasser i sameiets garasjekjeller kan bare omsettes til andre seksjonseiere i sameiet, eller

til eiere av boligseksjoner, næringsseksjoner eller borettslagsandeler innenfor Kværnerbyen. MERK: Hvis parkeringsplassen overlates eller selges til andre, er det svært viktig at den som eier bruksretten til denne plassen, gir nødvendig og god opplæring i P-systemet. Les oppslag om bruk ved det enkelte parkeringssystem. Skader som skyldes feil bruk, vil bli belastet den som eier bruksretten til parkeringsplassen. Biler som bryter med vektbegrensning og tillatte mål, kan bli borttauet.

Sameiet har ingen gjesteparkering, men det er nå tillatt med parkering i Freserveien mot avgift til Oslo Kommune.

El-bil lader
Kværnerbyen terrasse har 2 forskjellige ordninger når det gjelder el-billading. 25 ladebokser var pre-installert da bygget sameiet stod ferdig i 2016. Disse er av typen Garo, og det betales en fast pris pr, mnd. Den andre typen er Ev-box og er installert i etterkant. Betaling er forbruksbasert og Laddel er leverandør av betalingsløsning. Til orientering er Ev-box konkurs og service på disse kan være vanskelig. Nye ladebokser bestilles hos Nopek, erik.weel@nopek.no De installerer ladere av typen Garo. Det er den enkelte eier av plassen som er ansvarlig for driften av ladeboksene.

Nøkler Ekstra nøkler bestilles via Vibbo. Det er kun seksjonseier som kan bestille ekstra nøkkel. I bestillingen noteres nøkkelnr, antall og leveringsadresse.

Ringetablå: Ønsker du endring av navn på ringetablåene ved inngangene sendes det endringsmelding på Vibbo. Hver nøyaktig med navnet du skriver.

Brannalarm
Les instruksen som er hengt opp ved alle avstillingspanelene i de ulike trappeløpene. Det er viktig å få avstilt falske alarmer raskt. Dersom brannvesenet feilaktig rykker ut og sender sameiet faktura på dette, vil dette bli viderefakturert eieren av leiligheten der alarmen ble utløst.

Søppel/Gjenvinning
Det presiseres at søppel skal kildesorteres iht oppslag i søppelrom. Større gjenstander skal ikke settes i søppelrommet, men leveres til gjenvinning eller annet egnet godkjent avfallsdepot. I Kværnerbyen er det en mobil gjenvinningsstasjon utenfor KIWI hver onsdag ettermiddag. Alle beboerne henstilles å bruke søppelrommet på riktig måte. Avfall skal ikke på noen måte mellomlagres i gang og fellesområder. Vi ønsker det ryddig og rent rundt slik vi unngår skadedyr og irriterte naboer

Kværnerbyen Utomhusområde.
Sameiet er tilknyttet Kværnerbyen utomhussameie. De har ansvar for drift og vedlikehold av det mellom boligselskapene. Veier, belysning, trapper opp mot Konowsgate, vannspeiet, ballbinge med mer.

Kværnerbyen velforening/Beboeraktiviteter

Boligselskapene i kværnerbyen betaler inn til Kværnerbyen velforening, som står for ulike kultur og aktivitetstilbud for store og små. På ekstraordinær generalforsamling i Kværnerbyen velforening ble vedtektene endret for å formalisere velforeningens virksomhet opp mot boligselskapene. Alle boligselskapene har nå en rett til å bli representert i velforeningens styre og generalforsamling. Det er fremmet forslag til sameiets generalforsamling om å endre sameiets. Disse endringene forplikter sameiet til å søke å finne representanter til styret i velforeningen.

Som en fast tradisjon har velforeningen arrangert treff etter dugnad, St Hansfeiring, deler av lysvandring langs Alnaelva, spøkelsene i Svartdalen, Julegrantenning, samt Kværnerbylekene, Siste lørdag i april, blir det vært år arrangert dugnad. Det var i fjor godt oppmøte og det ble utført arbeid både ute i gårdsrom, inngangspartier og bodområder.

KVÆRNERBYEN TERRASSE
ORG.NR. 917195129, KLIENTNR. 687

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 151 165	8 313 794	9 090 000	12 035 000
Ladeinntekter elbil		119 704	150 405	150 000	150 000
Andre inntekter	3	62 975	87 246	60 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 333 844**	**8 551 445**	**9 300 000**	**12 195 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-39 480	-40 000	-45 120
Styrehonorar	5	-300 000	-280 000	-300 000	-320 000
Avskrivninger	13	-3 985	-3 985	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-13 000	-13 000	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-253 910	-244 145	-258 000	-269 610
Konsulenthonorar		-80 874	-27 246	-10 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-2 574 093	-3 049 056	-2 400 000	-5 540 000
Forsikringer		-781 220	-685 444	-792 000	-887 040
Kommunale avgifter	8	-2 725 390	-2 499 692	-2 813 000	-2 820 000
Kostnader sameie	18	-512 213	-287 360	-412 000	-460 000
Energi/fyring	9	-1 273 794	-2 555 062	-2 425 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-583 432	-566 728	-589 000	-615 000
Andre driftskostnader	10	-1 231 207	-1 268 540	-1 250 000	-1 355 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 375 418**	**-11 519 737**	**-11 309 000**	**-13 682 250**
DRIFTSRESULTAT		**-1 041 574**	**-2 968 292**	**-2 009 000**	**-1 487 250**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 770	65 977	0	0
Finanskostnader	12	-743	-917	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**29 027**	**65 060**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-1 012 547**	**-2 903 232**	**-2 009 000**	**-1 487 250**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-1 012 547	-2 903 232		

KVÆRNERBYEN TERRASSE
ORG.NR. 917195129, KLIENTNR. 687

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	117 978	166 342
Andre varige driftsmidler	13	3 985	7 970
SUM ANLEGGSMIDLER		**121 963**	**174 312**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 151 761	144 179
Forskuddsbetalte kostnader		207 458	80 389
Andre kortsiktige fordringer	14	15 491	1 481
Driftskonto OBOS-banken		953 058	505 316
Sparekonto OBOS-banken		407 592	1 584 080
SUM OMLØPSMIDLER		**2 735 360**	**2 315 445**
SUM EIENDELER		**2 857 324**	**2 489 757**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	1 135 231	227 353
SUM EGENKAPITAL		**1 135 231**	**227 353**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 831	135 476
Leverandørgjeld		272 819	1 942 602
Energiavregning	16	40 143	144 039
Annen kortsiktig gjeld	17	1 351 300	40 287
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 722 093**	**2 262 404**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 857 324**	**2 489 757**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	54 453	207 809

Oslo,18.03.2026
Styret i Kværnerbyen Terrasse

Fredrik Andreas Damm Lothe Vinay Gupta Even Oscar Sigstad

Øyvind Sandved Mats Kolstad

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	6 720 182
Felleskostnader	943 318
Garasje	757 365
Felles bredbånd	585 856
Felles bredbånd hybel	36 432
Strøm elbil	107 400
Strømuttak	612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 151 165**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Inntekter av utleie MC-plasser 2025	39 800
Faktura fra P-Plan AS (kostnadsført i 2022, ikke betalt og krav foreldet)	16 475
Nøkler	700
Mottatt refusjon for egenandel fra Tryg (kostnadsført i 2024)	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**62 975**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 121

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 000**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-130 417
Drift/vedlikehold VVS	-1 200
Drift/vedlikehold elektro	-25 103
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-452 681
Drift/vedlikehold heisanlegg	-490 080
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 319
Drift/vedlikehold brannsikring	-342 637
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-463 607
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-649 049
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 574 093**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 813 782
Renovasjonsgebyr	-911 608
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 725 390**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 039 472
Sameiets fjernvarmekostnader fra avregningen 2024	-234 322
SUM ENERGI / FYRING	**-1 273 794**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-31 925
Annet driftsmateriale	-3 082
Vaktmestertjenester	-448 121
Vakthold	-343 926
Renhold ved firmaer	-260 576
Snørydding	-47 831

Andre driftskostnader	-17 456
Kontor- og datarekvisita	-1 037
Trykksaker	-175
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 790
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 121
Andre kontorkostnader	-11 611
Porto	-360
Kontingenter	-51 030
Bank- og kortgebyr	-8 182
Øreavrunding	16
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 231 207**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 787
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 550
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 852
Andre renteinntekter	4 581
SUM FINANSINNTEKTER	**29 770**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-676
Andre rentekostnader	-67
SUM FINANSKOSTNADER	**-743**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkel servicestasjon		
Tilgang 2022	19 925	
Avskrevet tidligere	-11 955	
Avskrevet i år	-3 985	
		3 985
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 985**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-3 985**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt kreditnota fra Oslo Låsservice AS	15 491
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**15 491**

NOTE 15
EGENKAPITAL

IB Opptjent egenkapital	227 353
Resultat 2025	-1 012 547
Kreditnotaer fra Elvia AS	1 920 425
SUM EGENKAPITAL	**1 135 231**

NOTE 16

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 861 836
SUM INNTEKTER	**-1 861 836**
KOSTNADER	
Administrasjon	142 480
Fjernvarme	1 679 213
SUM KOSTNADER	**1 821 693**
SUM ENERGIAVREGNING	**-40 143**

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 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt estimat for revisjonshonorar 2025	-13 000
Avsatt estimat for manglende faktura fra Coor desember 2025	-39 420
Feilfakturering av EcoGuard energimålere (kreditert i 2026)	-1 298 880
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 351 300**

NOTE 18
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 8,32 % av Kværnerbyen Utomhussameie.

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

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

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

Til årsmøtet i Kværnerbyen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kværnerbyen Terrasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Kommentarer til årsregnskapet 2025

1. Bunnlinje og utvikling

Årsregnskapet for 2025 viser et **underskudd på –1 012 547 kr**, som er en **betydelig forbedring fra 2024**, hvor underskuddet var –2 903 232 kr. Dette innebærer en forbedring på om lag **1,9 mill. kr**.

Driftsinntektene i 2025 utgjorde **9,33 mill. kr**, mens driftskostnadene var **10,38 mill. kr**. Underskuddet vurderes som **forklarbart og kontrollert**, og ikke som et uttrykk for manglende økonomistyring.

---

2. Årsaker til underskudd og avvik

Underskuddet skyldes i hovedsak:

- **Høye drifts- og vedlikeholdskostnader**, totalt **2,57 mill. kr**
- **Kommunale avgifter** på **2,73 mill. kr**, som i liten grad er påvirkbare
- Fortsatt høyt kostnadsnivå knyttet til tekniske installasjoner og fellesanlegg

Samtidig blir det påpekt at:

- **Energi/fyring** i 2025 var **1,27 mill. kr**, mot **2,56 mill. kr i 2024**, som er en klar forbedring (skyldes kreditnotaer)
- Inntektene fra felleskostnader ligger omtrent på budsjett

---

3. Likviditet og egenkapital

Sameiet har per 31.12.2025:

- **Disponible bankmidler på ca. 1,36 mill. kr**
- **Opptjent egenkapital på 1 135 231 kr**, opp fra 227 353 kr året før

Egenkapitalen er styrket blant annet gjennom kreditnotaer (bl.a. Elvia), og gir sameiet en **nødvendig buffer.**

Kommentarer til budsjett for 2025
Til orientering for orientering legger styret fram budsjett for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet

Utgifter

Kommunale avgifter.
Budsjettet dekker opp for en økning av renovasjonsavgift på 6% og økning av vann og avløpsavgiften 4,3%

Energiutgifter:
Vanskelig å forutsi, men satt til 1,3 mill – liten økning fra i fjor-

Forsikring:
Forsikringspremien tar høyde for en varslet økning av premien på 10%

Drift og vedlikehold
Her er det en stor økning.
Det er tatt høyde for en generell justering i henholdt til KPI i henhold til driftsavtaler.
Det må settes av midler til nødvendige uforutsette hendelser. Jmfr dyre utgifter som kommer.
Sameiet har nødvendige vedlikeholdsarbeid som må gjøres det kommende år.
Rens av ventilasjon, ta tak i nedslitte heiser, gangområder og skader på fasadeplater.

Andre driftskostnader:
Andre driftskostnader er en samlepost av mindre kostnader og noen faste avtaler. Her har vi oppjustert faste avtaler i henhold til KPI, og totalposten er 1 355 000 kr

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte. Til tross for 15% økning av fellesutgiftene, budsjetteres det med et kraftig merforbruk og tiltak for økonomisk balanse må vurderes.

Saksfremlegg til Årsmøte Kværnerbyen Terrasse

Forslag til vedtektsendring i Kværnerbyen Terrasse og boligselskapene i Kværnerbyen for velferdstilbud

Den 25.01.2023 ble Kværnerbyen Velforening (KV) opprettet med formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være en pådriver for aktiviteter og kultur i Kværnerbyen med sikte på å skape godt naboskap og trivsel for beboerne.

KV ble kollektivt opprettet av sammenslutningen av boligselskaper i Utomhussameiet, som en forlengelse av kulturarbeidet OBOS Kværnerbyen hadde drevet gjennom mange år. For å formalisere forbindelsen mellom boligselskapene og KV, foreslås nå en innarbeidelse i vedtektene til boligselskaper i Kværnerbyen som synliggjør medlemskap og deltakelse i KV. Oppdateringen skal sikre en felles solidarisk modell og skal bidra et demokratisk og stabilt arbeid nærmiljø.

Vedtektsendringen må behandles som egen sak i boligselskapets årsmøte og alle boligselskaper i Kværnerbyen behandler likelydende saker.

Vedtektsendring:

Det foreslås at følgende vedtektsendring fremlegges boligselskapet for behandling:

1. Vedtektenes Kapitel 10 blir endret med ny overskrift til

Fellesanliggende: Utomhuseiendommen, bruksrett, samarbeidsforum og velferdstilbud i Kværnerbyen

2. **Det tillegges under kapitel 10 et nytt avsnitt:**

Nytt 4. avsnitt:

Borettslaget er medlem av Kværnerbyen Velforening som har formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være en pådrive for aktiviteter og kultur i Kværnerbyen med sikte på å skape godt naboskap og trivsel for beboerne. Gjennom medlemskapet representerer sameiet andelseiernes interesser i en felles solidarisk organisering av nærmiljøet.

Årsmøtet i sameiet skal oppnevne ved fast sak én representant til Velforeningens styret. Velforeningens vedtekter fastsettes av årsmøtet i foreningen og boligselskapet hefter med den til enhver tid gjeldende kontingent.

Nåværende 4. avsnitt med sin nåværende tekst, flyttes ned som 5. avsnitt

Dette avsnitt i vedtektene kan kun endres med samtykke fra OBOS Kværnerbyen AS eller den selskapet utpeker

Den foreslåtte vedtektsendringen er godkjent av OBOS, representert ved OBOS Samfunnsarena AS, på vegne av OBOS Kværnerbyen (tidl Lodalen Utvikling DA). Det er kun gitt godkjenning til vedtektsendringens ordlyd, slik den forekommer her.

Oslo, den 05.03.2026

Styret i Kværnerbyen Velforening

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 14.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.04.26
Selskapsnummer: 687 **Selskapsnavn:** KVÆRNERBYEN TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ajay Paul Singh er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Pål Atle Normann og Anders Hasmo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 320 000 kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring

Det foreslås å vedta endringen slik den er lagt frem i vedlegget.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Legges inn etter beboermøte

Styremedlem (kun 4 skal velges)

☐ Legges inn etter beboermøte

☐ Legges inn etter beboermøte

☐ Legges inn etter beboermøte

☐ Legges inn etter beboermøte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Legges inn etter beboermøte

☐ Legges inn etter beboermøte

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for KVÆRNERBYEN TERRASSE

Organisasjonsnummer: 917195129
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 14. april kl. 19:00 til 17. april kl. 19:00 og møtet ble avholdt 14. april 2026, Mangfoldshuset, Kværnerbyen .

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ajay Paul Singh er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Pål Atle Normann og Anders Hasmo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
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: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 320 000 kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsendring

Den 25.01.2023 ble Kværnerbyen Velforening (KV) opprettet med formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være en pådriver for aktiviteter og kultur i Kværnerbyen med sikte på å skape godt naboskap og trivsel for beboerne.
KV ble kollektivt opprettet av sammenslutningen av boligselskaper i Utomhussameiet, som en forlengelse av kulturarbeidet OBOS Kværnerbyen hadde drevet gjennom mange år. For å formalisere forbindelsen mellom boligselskapene og KV, foreslås nå en innarbeidelse i vedtektene til boligselskaper i Kværnerbyen som synliggjør medlemskap og deltakelse i KV.Oppdateringen skal sikre en felles solidarisk modell og skal bidra et demokratisk og stabilt arbeid nærmiljø.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget ble trukket av styret**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Lothe (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrik Lothe

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Marie Andersen (61 stemmer)
Brian Ramsland (63 stemmer)
Molly Romedahl (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Camilla Marie Andersen
Brian Ramsland
Molly Romedahl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Vinay Gupta (57 stemmer)
Nils p Viberg (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vinay Gupta
Nils p Viberg

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Windspoll (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Camilla Windspoll

Møteleder: Ajay Paul Singh /S/
Protokollvitne: Pål Atle Normann /S/
Protokollvitne: Anders Hasmo /S/

VEDTEKTER

for
Kværnerbyen Terrasse
Org.nr 917 195 129.
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjonering
Av sameiet i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65. Sist endret på ordinært årsmøte 10 april 2019.

§ 1
Eiendommen – formål

Kværnerbyen Terrasse er et eierseksjons-sameie i eiendommen på gnr. 236, bnr. 236 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 04.04.2016, med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 189 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

Sameiet vil ha ~~en~~ noen fellesfunksjoner med Kværnerlia borettslag. Selskapene vil ha garasjeanlegg med felles innkjøring samt felles trykkøkningspumpe for sprinkler. Ansvarsforholdet mellom boligselskapene reguleres i egen avtale.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

Enkelte seksjonseiere disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen, som ligger i sameiets fellesareal. Seksjonseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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

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

4.2 Parkering
(1) Sameiets parkeringsbehov ivaretas gjennom at en del av seksjonseierne har bruksrett til parkeringsplass i fellesareal i sameiets garasjekjeller. Det er totalt 171 plasser i garasjekjelleren, hvorav 161 stk. i semiautomatisk p-system.

Garasjeplassene eies delvis av seksjonseierne i sameiet og delvis av andre. Plassene er omsettelige innenfor Kværnerbyen, til eiere av boligseksjoner, næringsseksjoner eller andeler i borettslag. I tillegg eies 34 av garasjeplassene i sameiet av Kværnertoppen borettslag. Disse plassene er ikke omsettelige og følger andelen ved salg. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Kværnertoppen borettslag.

Det fremgår av egne lister hvem som har bruksrett til de ulike plassene. Listene følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1 – interne eiere og Vedlegg 2 – eksterne eiere). Ajourhold av listene er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 19s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Nærmere regler om bruken kan fastsettes i sameiets husordensregler.

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

De brede parkeringsplassene, det vil si de 6 stk. HC-plasser (HC1-HC6) er opprinnelig priset høyere enn plassene med normal bredde. De opprinnelige prisene var henholdsvis kr

350 000,- for HC-plass mot kr 250 000,- for p-plass i system. I tillegg er det fire plasser F1-F4, utenom system med standard bredde, som er solgt for kr 300 000,- pr. plass. Ved bytte av plass fremkommer prisen ved å ta utgangspunkt i prisdifferansen på kr 100 000,- (evt. kr 50 000,-). Dette beløpet reguleres i henhold til KPI pr. juni 2016 frem til måneden byttet skal gjennomføres.

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

P-plass HC4 er fritatt fra rulleringsordningen da denne plassen har bod innenfor p-plass.

Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er installert med mulighet for lading av elbil. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret. Et alternativ til et månedlig fast beløp for ladestrøm er betaling etter forbruk. Styret kan vurdere i hvilken grad og for hvilke plasser disse ulike løsningene skal brukes.

4.3 Fellesareal

Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Seksjonseierne disponerer i fellesskap syv takterrasser, en i 5. etg. i Freserveien 39 og 41, en i 5. etg. og en i 9. etg. i Freserveien 31 og 33, en i 6. etg. og en i 9. etg. i Freserveien 35 og 37 samt to i 5. etg. i Freserveien 43, 45 og 47. Den enkelte seksjonseier har kun tilgang til takterrasse som ligger i samme bygg som seksjonseiers seksjon. Tilgang er regulert gjennom låssystemet. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å sikre at dør til fellesterrasser alltid er låst slik at barn ikke kommer ut på terrassen uten følge av voksne.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte, være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

§ 5
Ordensregler

Årsmøte kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseier eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader knyttet til bredbånd belastes med lik andel per linje.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass fordeles med lik andel per garasjeplass i næringsseksjonen. Samme prinsipp skal gjelde for de faste plassene utenfor p-anlegget. Det kan fastsettes ulike kostnader for de to plasstypene. Kværnerlia skal betale for sin andel av vedlikeholds- og servicekostnader til f.eks. garasjeporten.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet (personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar) fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk. Seksjonseier betaler et a konto beløp og dette avregnes.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøte eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av årsmøtet.

§ 8
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

Sameiet eier i fellesskap med Kværnerlia borettslag en trykkøkningspumpe som ligger på Kværnerbyen Terrasse sin eiendom. Servicekostnadene fordeles på antall leiligheter i boligselskapene.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire styremedlemmer med minst to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14
Årsmøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om

   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører seksjonseierne i felleskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
   - Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

§ 15
Utomhuseiendommen, bruksrett og samarbeidsforum

Sameiet 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. Sameiet vil som del av denne avtalen være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten. Sameiet har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen. Styret utpeker den som skal representere sameiet.

Eier av Utomhuseiendommen har rett til med 6 måneders skriftlig varsel å kreve at sameiet vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m2 bebygd areal på sameiets eiendom 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 i årsmøtet.

Gnr. 236 bnr 228 (Kværnerlia borettslag), bnr 229 (Kværnerbakken borettslag), bnr. 234 (Kværnertoppen borettslag), og bnr. 236 (Kværnerbyen Terrasse Sameie) har bruksrett til kjørbar atkomstvei til egen eiendom via Ingeniørveien over gnr. 236. Bnr 228, 234 og 236. Tilgangen er begrenset til utrykning, samt nyttetransport hvor det ikke er praktisk mulig å benytte de respektive boligselskapenes garasjeanlegg til transporten. Henvendelse om behov for kjøring gjennom Ingeniørveien rettes til styret i Kværnerbyen Terrasse Sameie, som disponerer nøkkel til bom på sameiets eiendom.

Dette punkt i vedtektene kan kun endres med samtykke fra OBOS Kværnerbyen AS eller den selskapet utpeker.

§ 16
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 17
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 18
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseier bekostning.

§ 19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 21
Kameraovervåkning av fellesarealer

Årsmøtet har godkjent installering av kamera/videoovervåkning av sameiets fellesarealer. Overvåkning og datalagring må skje i henhold til de enhver gjeldene lover, regler og retningslinjer.

ooOoo

VEDLEGG 1
Kværnerbyen Terrasse gnr. 236 / bnr. 236

BRUKSRETT SPORTSBODER

Leil.nr.	Seksjonsnr.	Bruksrett til bod nr.	Merknad
101	66	66	
102	67	67	
103	68	68	
104	69	69	
105	70	70	
106	6	6	
107	7	7	
201	62	62	
202	63	63	To boder
203	64	64	
204	65	65	
205	1	1	
206	2	2	
207	3	3	
208	4	-	I leilighet
209	5	5	
1001	71	71	
1002	72	72	
1003	73	73	
1004	74	74	
1005	75	75	
1006	109	109	To boder
1007	110	110	
1008	111	111	
1009	148	148	
1010	149	149	
1011	8	8	
1012	9	9	
1013	10	10	
1014	11	11	
1015	12	12	
1016	13	13	
1017	14	14	
1018	15	15	
1019	16	16	
2001	76	76	To boder
2002	77	77	
2003	78	78	
2004	79	79	
2005	80	80	
2006	81	81	
2007	82	82	
2008	112	112	
2009	113	113	
2010	114	114	
2011	115	115	
2012	150	150	
2013	151	151	

2014	152	152	
2015	153	153	
2016	17	17	
2017	18	18	
2018	19	19	
2019	20	20	
2020	21	21	
2021	22	22	
2022	23	23	
2023	24	24	
2024	25	25	
2025	26	26	
3001	83	83	To boder
3002	84	84	
3003	85	85	
3004	86	86	
3005	87	87	To boder
3006	88	88	
3007	89	89	
3008	116	116	
3009	117	117	
3010	118	118	
3011	119	119	Tre boder
3012	120	120	To boder
3013	154	154	
3014	155	155	
3015	156	156	
3016	157	157	
3017	158	158	
3018	27	27	
3019	28	28	
3020	29	29	
3021	30	30	
3022	31	31	
3023	32	32	
3024	33	33	
3025	34	34	
3026	35	35	
3027	36	36	
4001	90	90	
4002	91	91	
4003	92	92	
4004	93	93	
4005	94	94	
4006	95	95	
4007	121	121	
4008	122	122	
4009	123	123	To boder
4010	124	124	
4011	125	125	
4012	159	159	To boder
4013	160	160	
4014	161	161	
4015	162	162	

4016	163	163	
4017	164	164	
4018	37	37	
4019	38	38	
4020	39	39	To boder
4021	40	40	
4022	41	41	
4023	42	42	
4024	43	43	
4025	44	44	
4026	45	45	
4027	126	126	To boder
5001	96	96	
5002	97	97	
5003	98	98	
5004	99	99	To boder
5005	127	127	
5006	128	128	
5007	129	129	
5008	130	130	
5009	131	131	To boder
5010	132	132	To boder
5011	165	165	
5012	166	166	
5013	167	167	
5014	168	168	
5015	169	169	
5016	170	170	
5017	171	171	
5018	46	46	
5019	47	47	
5020	48	48	
5021	49	49	
5022	50	50	
5023	51	51	
5024	52	52	
6001	100	100	To boder
6002	101	101	
6003	102	102	
6004	103	103	
6005	133	133	To boder
6006	134	134	
6007	135	135	
6008	136	136	
6009	137	137	
6010	172	172	
6011	173	173	
6012	174	174	
6013	175	175	
6014	176	176	
6015	177	177	
6016	53	53	
6017	54	54	To boder
6018	55	55	

6019	56	56	To boder
7001	104	104	
7002	105	105	
7003	106	106	
7004	138	138	
7005	139	139	
7006	140	140	
7007	178	178	
7008	179	179	
7009	180	180	
7010	181	181	
7011	182	182	
7012	57	57	
7013	58	58	
7014	59	59	To boder
8001	107	107	
8002	108	108	
8003	141	141	To boder
8004	142	142	
8005	143	143	
8006	183	183	Tre boder
8007	184	184	
8008	185	185	
8009	60	60	
8010	61	61	
9001	144	144	
9002	145	145	
9003	186	186	
9004	187	187	
10001	146	146	
10002	147	147	To boder
10003	188	188	
10004	189	189	To boder

VEDLEGG 2
Kværnerbyen Terrasse gnr. 236 / bnr. 236

OVERSIKT OVER EIERRETT TIL GARASJEPLASS

Listen kan mangle opplysning om siste eierskifte. Ved tvil må styret kontaktes.

P-plass	Innehaver eierrett til p-plass	Eiers adresse.	Postnr.	Poststed
50001	Datta, Biplab Kumar	Marcus Thranes Vei 68 B	1462	Fjellhamar
50001	Datta, Urmila	Skogliveien 119 A	3047	Drammen
50001	Datta, Arnab Kumar	Freserveien 33	0195	Oslo
50002	Pagliarani, Astrid	Freserveien 45	0195	Oslo
50003	Sønsterud, Stefan Aaen	Freserveien 31	0195	Oslo
50004	Jahren, Nora Gangstad	Huntonstranda 13	2821	Gjøvik
50005	Sømme, Thorbjørn	Freserveien 31	0473	Oslo
50006	Mostad, Lars Petter	Oskar Braatens Plass 2	0195	Oslo
50007	Viberg, Nils Peder	Freserveien 33	0195	Oslo
50007	Viberg, Inger Marie	Freserveien 33	0195	Oslo
50008	Brito Capon, Oscar Alberto	Freserveien 39	0195	Oslo
50008	Benestad, Elin	Freserveien 39	0195	Oslo
50009	Hellerud, Anne Grethe	Freserveien 33	0195	Oslo
50010	Alshbib, Lina	Freserveien 39	0195	Oslo
50010	Aishawi, Adnan	Freserveien 39	0195	Oslo
50011	Gupta, Vinay	Freserveien 33	0195	Oslo
50011	Gupta, Ashu	Freserveien 33	0195	Oslo
50012	Lapina, Alina	Freserveien 41	0195	Oslo
50013	Hansen, Joakim Flaaseth	Freserveien 33	0195	Oslo
50014	Kunst, Jonas Rønningsdalen	Freserveien 41	0195	Oslo
50014	Kunst, Natalia R.	Freserveien 41	0195	Oslo
50015	Mittal, Bhavya	Freserveien 39	0195	Oslo
50015	Priya, Priya	Freserveien 39	0195	Oslo
50016	Nilsen, Vidar	Freserveien 41	0195	Oslo
50016	Nilsen, Harriet	Freserveien 41	0195	Oslo
50017	Schei, Håvard	Freserveien 39	0195	Oslo
50017	Thakor, Florina Kumar	Urtegata 46	0187	Oslo
50018	Singh, Sundeep	Freserveien 45	0195	Oslo
50019	Loku, Flamur	Freserveien 39	0195	Oslo
50020	Hvistendahl, Marina Forsmo	Freserveien 41	0195	Oslo
50021	Alshbib, Ayham	Freserveien 33	0195	Oslo
50022	Isachsen, Marte Berglund	Freserveien 41	0195	Oslo
50022	Dahl, Anders Hasmo	Freserveien 41	0195	Oslo
50023	Nordnes, Øivind	Freserveien 35	0195	Oslo
50023	Nordnes, Mona Folvell	Freserveien 35	0195	Oslo
50024	Lindeberg, Antonio M B-D	Freserveien 41	0195	Oslo
50024	Salinas, Elena	Freserveien 41	0195	Oslo
50025	Bråthen, Truls-Arne	Freserveien 47	0195	Oslo
50025	Bråthen, Gunn Kristiansen	Freserveien 47	0195	Oslo
50026	Skytterholm, Tove	Freserveien 47	0195	Oslo
50027	Nguyen, Chuong Van	Rathkes Gate 6	0558	Oslo
50028	Ljøen, Jan Kjetil	Freserveien 35	0195	Oslo
50029	Ingesen, Rita	Freserveien 45	0195	Oslo
50029	Johannessen, Lars-Erik	Freserveien 45	0195	Oslo
50030	Rosenkrantz, Leif Roar	Ståvikroken 9	1339	Vøyenenga
50031	Rosenkrantz, Leif Roar	Ståvikroken 9	1339	Vøyenenga

50032	Glenn Edson Bergstrøm	Freserveien 35	0195	Oslo
50032	Elin Grønli Tjellaug	Freserveien 35	0195	Oslo
50033	Aanderaa, Helga	Freserveien 35	0195	Oslo
50033	Bandi, Roberto	Freserveien 35	0195	Oslo
50034	Kocoj, Przemyslaw Stefan	Freserveien 41	0195	Oslo
50034	Kocoj, Adriana Aleksandra	Freserveien 41	0195	Oslo
50035	Thopate, Sachin	Freserveien 41	0195	Oslo
50036	Monsrud, Anneli	4-2	0000	Be-7000 Mons
50037	Ashraf, Suleman	Freserveien 43	0195	Oslo
50037	Rafiq, Sana	Freserveien 43	0195	Oslo
50038	Nyquist, Annette	Freserveien 35	0195	Oslo
50038	Erlandsen, Lars	Freserveien 35	0195	Oslo
50039	Nes, Bjørn	Hovstien 2	6057	Ellingsøy
50040	Forsmo, Rolf Øystein Mareno	Freserveien 37	0195	Oslo
50041	Salinas Lindeberg, Elena	Freserveien 41	0195	Oslo
50041	Lindeberg, Antonio M B-D	Freserveien 41	0195	Oslo
50042	Hansen, Tore	Freserveien 35	0195	Oslo
50042	Flater, Signe	Freserveien 35	0195	Oslo
50043	Rönner, Johanna Cecilia	Freserveien 45	0195	Oslo
50043	Sutherland, Peter Ro	Freserveien 45	0195	Oslo
50044	Asgari, Shervin	Ramstadfaret 12	1405	Langhus
50044	Fatemi, Shermineh	Freserveien 33	0195	Oslo
50045	Øvregård, Håvard B.	Freserveien 45	0195	Oslo
50046	Romero Alonso, Orlando Raul	Freserveien 45	0195	Oslo
50046	Orrillo Perez, Milagros Roxana	Freserveien 45	0195	Oslo
50047	Eriksen, Arne	Freserveien 45	0195	Oslo
50047	Rychter, Jolanta Felicja	Freserveien 45	0195	Oslo
50048	Rosenkrantz, Leif Roar	Freserveien 45	0195	Oslo
50049	Myreng, Håvard	Freserveien 43	0195	Oslo
50049	Sommervoll, Stine	Freserveien 43	0195	Oslo
50050	Eide, Bjørn Olav	Freserveien 37	0195	Oslo
50051	Rasai, Raha	Freserveien 37	0195	Oslo
50052	Luo, Wen Long	Freserveien 33	0195	Oslo
50053	Ona, Aslak	Freserveien 39	0195	Oslo
50053	Ona, Else	Freserveien 39	0195	Oslo
50054	Høien, Marianne	Freserveien 31	0195	Oslo
50054	Solhaug, Dag	Freserveien 31	0195	Oslo
50055	Høien, Marianne	Freserveien 31	0195	Oslo
50055	Solhaug, Dag	Freserveien 31	0195	Oslo
50056	Wong, Wai Man	Freserveien 31	0195	Oslo
50056	Chiu, Ching Man	Freserveien 31	0195	Oslo
50056	Wong, Ching Yee	Hølandsveien 1992	1960	Løken
50057	Wong, Wai Man	Freserveien 31	0195	Oslo
50057	Chiu, Ching Man	Freserveien 31	0195	Oslo
50057	Wong, Ching Yee	Hølandsveien 1992	1960	Løken
50058	Farman, Munazza	Freserveien 41	0195	Oslo
50059	Farman, Munazza	Freserveien 41	0195	Oslo
50060	Bøttger, Britt	Freserveien 41	0195	Oslo
50060	Bøttger, Tom	Freserveien 41	0195	Oslo
50061	Bøttger, Britt	Freserveien 41	0195	Oslo
50061	Bøttger, Tom	Freserveien 41	0195	Oslo
50062	Kulaglic, Dzenan	Freserveien 39	0195	Oslo
50062	Kulaglic, Seyma	Freserveien 39	0195	Oslo

50063	Kulaglic, Dzenan	Freserveien 39	0195	Oslo
50063	Kulaglic, Seyma	Freserveien 39	0195	Oslo
50064	Kristoffersen, Helene	Freserveien 33	0195	Oslo
50065	Hvistendahl, Jimmy Brekke	Freserveien 35	0195	Oslo
50066	Rengård, Tobias	Angerstveien 34 A	1349	Rykkinn
50066	Rengård, Emil	Angerstveien 34 A	1349	Rykkinn
50067	Omrani, Elias	Freserveien 41	0195	Oslo
50068	Øiseth, Morten	Freserveien 35	0195	Oslo
50069	Briskemyr, Helge	Freserveien 41	0195	Oslo
50070	Lindtveit, Hanna	Freserveien 33	0195	Oslo
50071	Salton, Michelle Reis	Freserveien 31	0195	Oslo
50071	Marins, Fagner Machado	Freserveien 31	0195	Oslo
50072	Yu, Guo Qin	Sæheimsveien 2 B	3170	Sem
50072	Lin, Min	Freserveien 31	0195	Oslo
50073	Arora, Deepak	Freserveien 11	0195	Oslo
50073	Joneja, Nidhi	Ingeniørveien 12	0196	Oslo
50074	Kastet, Camilla	Freserveien 33	0195	Oslo
50075	Hanna Lindtveit House Of Tailors	Freserveien 33	0195	Oslo
50076	Chen, Yi	Dalslia 29	1394	Nesbru
50077	Sivashanmuganathan, Sivakumar	Mina Beiteplukksvei 57	1272	Oslo
50077	Sivakumar, Bagieerathy	Freserveien 39	0195	Oslo
50078	Løymen, Frank	Freserveien 33	0195	Oslo
50078	Løymen, Anna K Aanderaa	Freserveien 33	0195	Oslo
50079	Brynilsen, Baard Ek	Turbinveien 20	0195	Oslo
50080	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50081	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50082	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50083	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50084	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50085	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50086	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50087	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50088	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50089	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50090	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50091	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50092	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50093	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50094	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50095	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50096	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50097	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50098	OBOS Kværnerbyen AS	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50099	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50100	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50101	OBOS Kværnerbyen AS	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50102	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50103	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50104	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50105	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50106	OBOS Kværnerbyen AS	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50107	OBOS Kværnerbyen AS	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50108	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo

50109	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50110	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50111	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50112	Borettslag Kværnertoppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50113	Eriksen, Martin Tur	Ingeniørveien 12	0196	Oslo
50113	Svendsen, Maria Kristin	Ingeniørveien 12	0196	Oslo
50114	Gajjar, Bhoomi C.	Freserveien 37	0572	Oslo
50115	Andersen, Camilla Marie	Freserveien 37	0195	Oslo
50116	Altuve-Rojas, Taina	Freserveien 35	0195	Oslo
50117	Huang, Lisa Shin-Yi	Freserveien 35	0195	Oslo
50117	Andersson, Bo Timmy Gunnar	Freserveien 35	0195	Oslo
50118	Bergene, Øystein	Vierveien 11 B	1344	Haslum
50118	Seres, Gabriela	Freserveien 41	0195	Oslo
50119	Sigstad, Even Oscar	Freserveien 41	0195	Oslo
50119	Jansen, Hanne M Haugen	Freserveien 41	0195	Oslo
50120	Lauveng, Ida Furnes	Freserveien 41	0195	Oslo
50120	Skøyen, Christoffer Sveaas	Freserveien 41	0195	Oslo
50121	Normann, Pål Atle	Freserveien 41	0195	Oslo
50121	Normann, Vibeke	Freserveien 41	0195	Oslo
50122	Farooqi, Osman	Hellerudgrenda 86 A	0672	Oslo
50123	Kourdalipour, Ashkan	Freserveien 37	0195	Oslo
50124	Eriksen, Kaja Isetorp	Freserveien 37	0195	Oslo
50124	Eriksen, Emma Isetorp	Freserveien 37	0195	Oslo
50125	Krogstad, Ove-Eirik Wang	Freserveien 37	0195	Oslo
50126	Andersson, Bergit Lucie	Freserveien 37	0195	Oslo
50127	Ho, Hong Thi	Tappenstreken 13	3733	Skien
50128	Flatebø, Vera Therese	Freserveien 33	0195	Oslo
50128	Flatebø, Stian	Freserveien 33	0195	Oslo
50129	Eide, Bjørn Olav	Freserveien 37	0195	Oslo
50130	Eidsaae, Paul	Freserveien 35	0195	Oslo
50131	Svendsen, Eyvind Andreas	Freserveien 35	0195	Oslo
50132	Arlati, Alessandro	Freserveien 45	0195	Oslo
50133	Helle, Jannicke Therese		0000	De-82008 Unterh
50133	Schwiser, Thomas		0000	De-82008 Unterh
50134	Akre-Aas, Ragnar	Freserveien 45	0195	Oslo
50135	Berg, Stig Ole	Freserveien 45	0195	Oslo
50135	Tetlie, Carina Grande	Freserveien 45	0195	Oslo
50136	Zeybek, Zeki	Freserveien 47	0195	Oslo
50136	Zeybek, Emine	Freserveien 47	0195	Oslo
50137	Helle, Jannicke Therese		0000	De-82008 Unterh
50137	Schwiser, Thomas		0000	De-82008 Unterh
50138	Kourdalipour, Ashkan	Freserveien 47	0195	Oslo
50139	Storvik, Renate	Freserveien 43	0195	Oslo
50139	Braathen, Terje	Freserveien 43	0550	Oslo
50140	Sourdi, Anti	Freserveien 43	0195	Oslo
50141	Mutic, Nedin	Freserveien 43	0195	Oslo
50141	Sudic, Nadia	Freserveien 43	0195	Oslo
50142	Pagliarani, Astrid	Freserveien 45	0195	Oslo
50142	Righi, Cristhian	Freserveien 45	0195	Oslo
50143	Rueslåtten, Kim Åge Hansen	Freserveien 35	0195	Oslo
50143	Nilsen, Ida Dybendal	Freserveien 35	0195	Oslo
50144	Ommundsen, Else Gun	Freserveien 43	0195	Oslo
50145	Lothe, Fredrik Andreas Damm	Freserveien 45	0195	Oslo

50145	Nilsen, Trine Posaas	Freserveien 45	0195	Oslo
50146	Vo, Harvey	Freserveien 45	0195	Oslo
50146	Vo, Stine	Freserveien 45	0195	Oslo
50147	Lundhagen, Angelina Mosquea	Freserveien 43	0195	Oslo
50147	Mota, Juan Lugo	Freserveien 43	0195	Oslo
50148	Ystenes, Anne	Freserveien 47	0195	Oslo
50149	Granli, Stian	Freserveien 43	0195	Oslo
50149	Granli, Mie Madeleine	Freserveien 43	0195	Oslo
50150	Assembayev, Dias	Freserveien 45	0195	Oslo
50150	Hamann, Maira	Freserveien 45	0195	Oslo
50151	Jonsson, Marte	Freserveien 39	0195	Oslo
50152	Larsen, Yvonne Carine	Freserveien 47	0195	Oslo
50153	Mjøs, Per Ove	Freserveien 43	0195	Oslo
50154	Schjermann-Ulvin, Mari Kristine	Freserveien 45	0195	Oslo
50155	Toth, Jounes Mousaaid	Freserveien 47	0195	Oslo
50156	Srikumar, Nirosha	Kristian Bogneruds Vei 1	0956	Oslo
50157	Killi, Adrian Andersen	Freserveien 45	0195	Oslo
50157	Lien, Vilde Hoff	Freserveien 45	0195	Oslo
50158	Indregård, Wenche Charlotte E	Freserveien 45	0195	Oslo
50159	Belgum, Iselin Øverstuen	Freserveien 43	0195	Oslo
50159	Sandved, Øyvind	Freserveien 43	0195	Oslo
50160	Løkås, Ståle	Rishagen 16	4321	Sandnes
50160	Løkås, Taiwo	Rishagen 16	4321	Sandnes
50161	Olsvik, Eric Myrseth	Freserveien 47	0195	Oslo
50162	Kynningsrud, Laila	Freserveien 41	0195	Oslo
50163	Ona, Aslak	Freserveien 39	0195	Oslo
50163	Ona, Else	Freserveien 39	0195	Oslo
50164	Eide, Bjørn Olav	Freserveien 37	0195	Oslo
50165	Grodås, Oline	Freserveien 31	0195	Oslo
50165	Angedal, Jostein	Freserveien 31	0195	Oslo
50166	Brekke, Svein Arne	Freserveien 41	0195	Oslo
50166	Hvistendahl, Marina Forsmo	Freserveien 41	0195	Oslo
50167	Johannessen, Lars Erik	Freserveien 45	0195	Oslo
50167	Ingesen, Rita	Freserveien 45	0195	Oslo
50168	Tangstrøm, Erik	Freserveien 45	0195	Oslo
50168	Tangstrøm, Linda H	Freserveien 45	0195	Oslo
50169	Aarø, Thomas	Freserveien 47	0195	Oslo
50169	Rønning, Harald	Freserveien 47	0195	Oslo
50170	Kristiansen, Per Ove	Freserveien 45	0195	Oslo
50171	Bal, Sangram Jyoti	Freserveien 47	0195	Oslo

Husordensregler for Kværnerbyen Terrasse Sameie

Dato: 10.05.21

§1 Husordensreglene
Seksjonseier og beboer 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 seksjonseiers/beboers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers og beboers forpliktelser følger av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), sameiets vedtekter samt disse husordensreglene. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Eier av leiligheten er ansvarlig for alle skader, støy og ulemper en selv, andre beboere som bor i leiligheten/leietakere utfører. I tillegg gjøres det oppmerksom på KBT vedtektenes §3 "Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker". Oppstår det situasjoner som gjør at styret får et oppfølgingsarbeid for å rette skader, organisere søppelhenting e.l. kan det ilegges et administrasjonsgebyr på 2500 kroner i tillegg til eventuelt selve kostnaden med istandsetting.

§2 Ro og orden
Beboer plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt i fellesområdene. Fellesområdene skal forlates i samme stand som da man kom.

Arbeid som skaper støy som hamring, boring og saging kan kun utføres i tidsrommet 08-21 på hverdager, 10-18 på lørdager og er ikke tillatt på søn- og helligdager, ref. lov om helligdager og helligdagsfred.

Det skal ellers være ro mellom 23-07 alle dager

§3 Bruk av gårdsrom, boder og felles takterrasse
Porter og dører til alle fellesarealer skal holdes lukket og låst til enhver tid. Beboere som benytter felles takterrasse har et særskilt ansvar for å sørge for at området er avlåst etter bruk.

Fellesrom i bodområdet, oppganger og garasje skal til enhver tid holdes ryddige og de skal ikke brukes til annet formål enn det de er bestemt for. Det er heller ikke lov til å lagre ting utenfor egen bod.

Oppbevaring av bensin eller gass i bod eller fellesanlegg er forbudt på grunn av brannfare. Brudd på dette er å anse som vesentlig mislighold ref. vedtektenes § 11.

Rømningsveier, inklusive dører må kun benyttes til det formålet det er tenkt til.

Det er ikke tillatt å aktivere nødåpnere i fellesområdene uten at det foreligger en reell evakuering som utløst brannalarm el.

Sykler skal parkeres i en av sykkelbodene, sykkelstativene eller i egen bod.

Gangområdene skal holdes ryddig slik at renhold holdes enkelt. Utover en dørmatte er det ikke tillatt å oppbevare annet personlig utstyr i felles gangområde.

§4 Dyrehold
Det er tillatt å holde hund og katt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre sameiere, herunder at ekskrementer straks fjernes av eier. Vi minner om at det er båndtvang året rundt i hele Kværnerbyen. Eier er ansvarlig for enhver skade som måtte påføres eiendommen som f.eks oppskraping av karmer, skade på blomster, grøntanlegg mv.

Hunder skal aldri være på lekeplasser, gress eller bed.

§5 Utvendig tilpasninger
Ytre monteringer som Antenne/parabol, ledninger og lignende kan ikke monteres uten styrets godkjenning.

Utvendig solavskjerming kan monteres. Man kan velge mellom markiser, pergola eller screens, disse skal følge de vedtatte fargebestemmelsene; Duk Sandatex 97, og profilfarge c-38 som er mørk. Enkelte tilfeller kan det være ønskelig med en hvit profilfarge der veggen bak er helt hvit. Da kan koden c-12 brukes. Frode Standal er vår kontakt i Villamarkisen AS. Hans mobilnummer er 45 96 23 23. . Utvendige persienner er ikke tillatt. Forutsatt at man forholder seg til disse retningslinjene er det ikke nødvendig å søke styret om forhåndsgodkjennelse slik det er beskrevet i §6 i vedtektene. Samtidig gjøres det oppmerksom på at tiltaket som sådan kan være søknadspliktig overfor Plan- og bygningsetaten og at det er den enkelte seksjonseier som er ansvarlig for dette.

Det er kun tillatt å bruke el- eller gassgrill på egen terrasse og på fellesarealer. Kullgrill er forbudt pga. brannfare og sjenerende os.

Blomsterkasser skal ikke henges på utsiden av balkongene, dette skyldes primært sikkerhetsmessige grunner for å minimalisere risikoen dersom blomsterkassen eller noe av dens innhold skulle falle ned.

All banking og risting av matter, gulvtepper og lignende må foregå på bakkenivå.

Bruk av vann på balkongene ifm vanning og vasking skal ikke være til sjenanse for andre beboere. De fleste balkongene har ikke sluk/avløp og overskuddsvann vil samles opp hos de som bor i lavere etasjer og de som har markterrasse på bakkeplan. Vis hensyn.

§6 Skader
Ved lekkasje på vannrør eller annen skade som krever øyeblikkelig handling, skal styret kontaktes.

§7 Søppel
Avfallscontainerne er kun beregnet for husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir og papp brettes og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes søppel utenfor avfallscontainerne.

§8 Garasje
Sameiet har ingen gjesteparkeringsplasser.

Det er forbud å parkere utenfor oppmerkede plasser. Dette gjelder også motorsykler og mopeder.

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

Kjøretøy skal i utgangspunktet parkeres med fronten inn, så sant man ikke har fått tillatelse fra enten styret eller p-plan til det motsatte. Slik tillatelse vil kun unntaksvis bli gitt som følge av ugunstig plassering av p-plass. Bakgrunnen for dette er at anlegget har sårbare komponenter som erfaringsmessig er mer utsatt for kollisjon dersom man rygger inn på plassen enn at man kjører inn med fronten først.

Ved utleie eller utlån av plass plikter eier å sikre at bruker har tilstrekkelig opplæring i bruk av anlegget, ref. ansvarsbestemmelsen i denne paragraf.

For de som har el-billader er det påbudt å sørge for at kontrollboksen på ladekabelen er vektavlastet ved bruk av "hyllen" som er satt opp i umiddelbar nærhet til selve ladepunktet, dette for å minimere brannfare. En vanlig stikkontakt tåler en vektbelastning på maks 0,5 kilo, mens en kontrollboks kan veie 2-3 kilo, derav denne bestemmelsen. For de som har el-billader uten forbruksmåling er det fastsatt en pris knyttet til en bil. Denne prisen er fastsatt på grunnlag av normalt forbruk for en bil. Det skal derfor kun være bilen som normalt hører til plassen som kan lades der.

§9 Utendørs parkering
Kværnerbyens generelle parkeringsretningslinjer gjelder. Det er videre forbudt å parkere på fortau/gangvei som er sameiets eiendom.

§10 Brannvern
Ved utløst brannalarm er det viktig at alle umiddelbart går ut. Heisene skal ikke benyttes.

Er alarmen utløst i egen leilighet og det ikke er reell fare har man tre minutter på seg til å nullstille alarm før utrykning fra brannvesenet starter. Da trykker man på den røde knappen "Kvittering" som står på eget panel i gangen/trappegangen i annenhver etasje. Når røyk er luftet ut trykker man på den grønne knappen "Tilbakestill". Da settes varslingsanlegget i gang igjen.

Mistenker du at det har gått mer enn tre minutter fra alarm har gått til det er trykket på rød knapp, og du er helt sikker på at det ikke er noen reell fare, skal du ringe brannvesenet på 110 og melde fra slik at sameiet forhåpentligvis slipper å betale for en unødvendig utrykning.

Det er videre ikke tillatt å demontere røykvarsler helt eller delvis i den enkelte leilighet.

§11 Kjøring i gårdsrom
Det er ikke tillatt med kjøring i gårdsrommet uten forutgående tillatelse fra styret. Styret har i utgangspunktet en svært restriktiv linje på å gi slik tillatelse da vi ønsker et bilfritt miljø, dette gjelder også flytteaktivitet.

Ref. også vedtektenes §15

Husordensreglene er laget for at beboerne skal trives i Kværnerbyen Terrasse.

Husk at ingen bor alene i sameiet. Derfor må vi ta hensyn til hverandre.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539432
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 236, BNR. 236.

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

GNR. 236 BNR. 236

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.10.2014.

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

8987 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

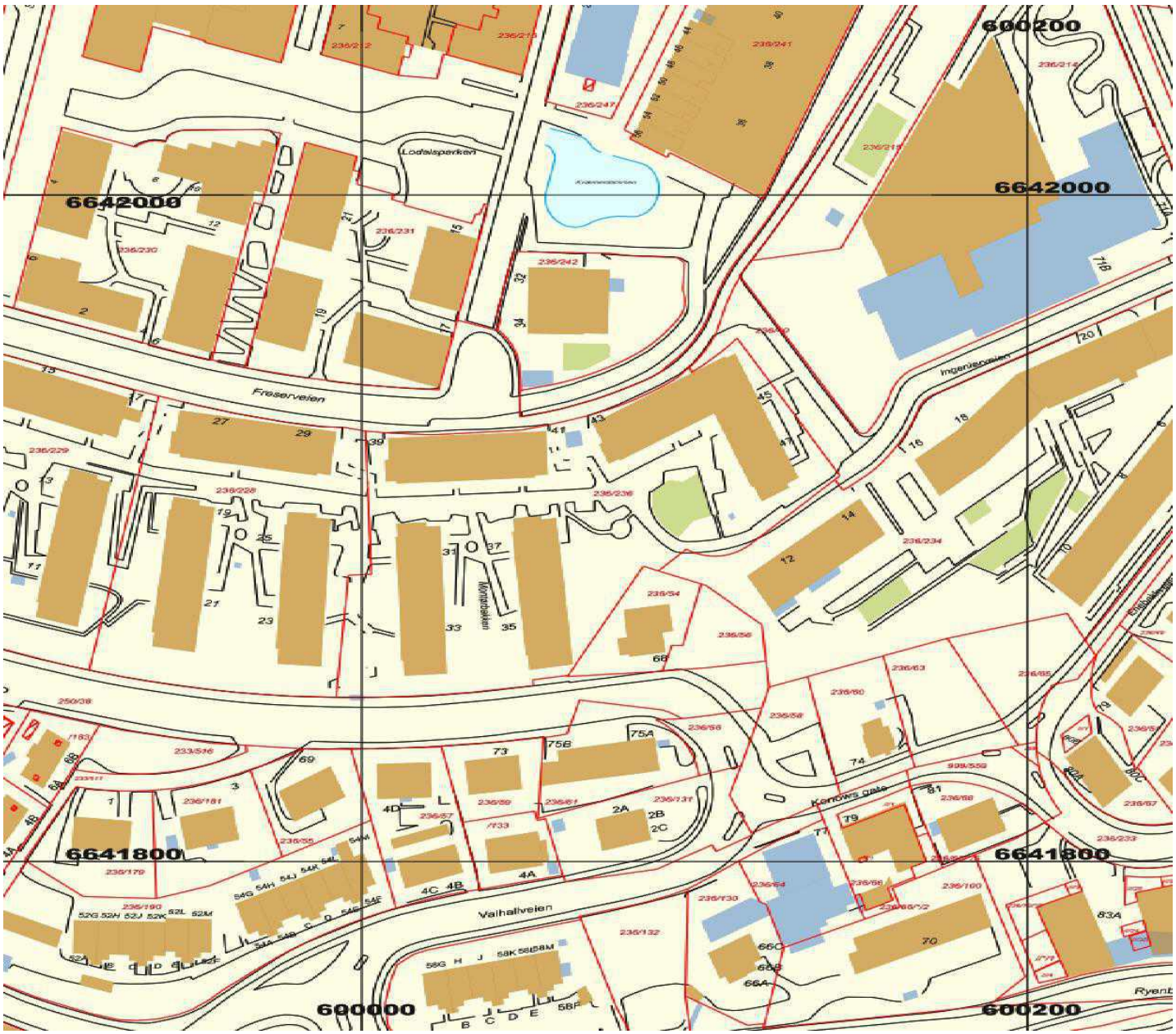
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

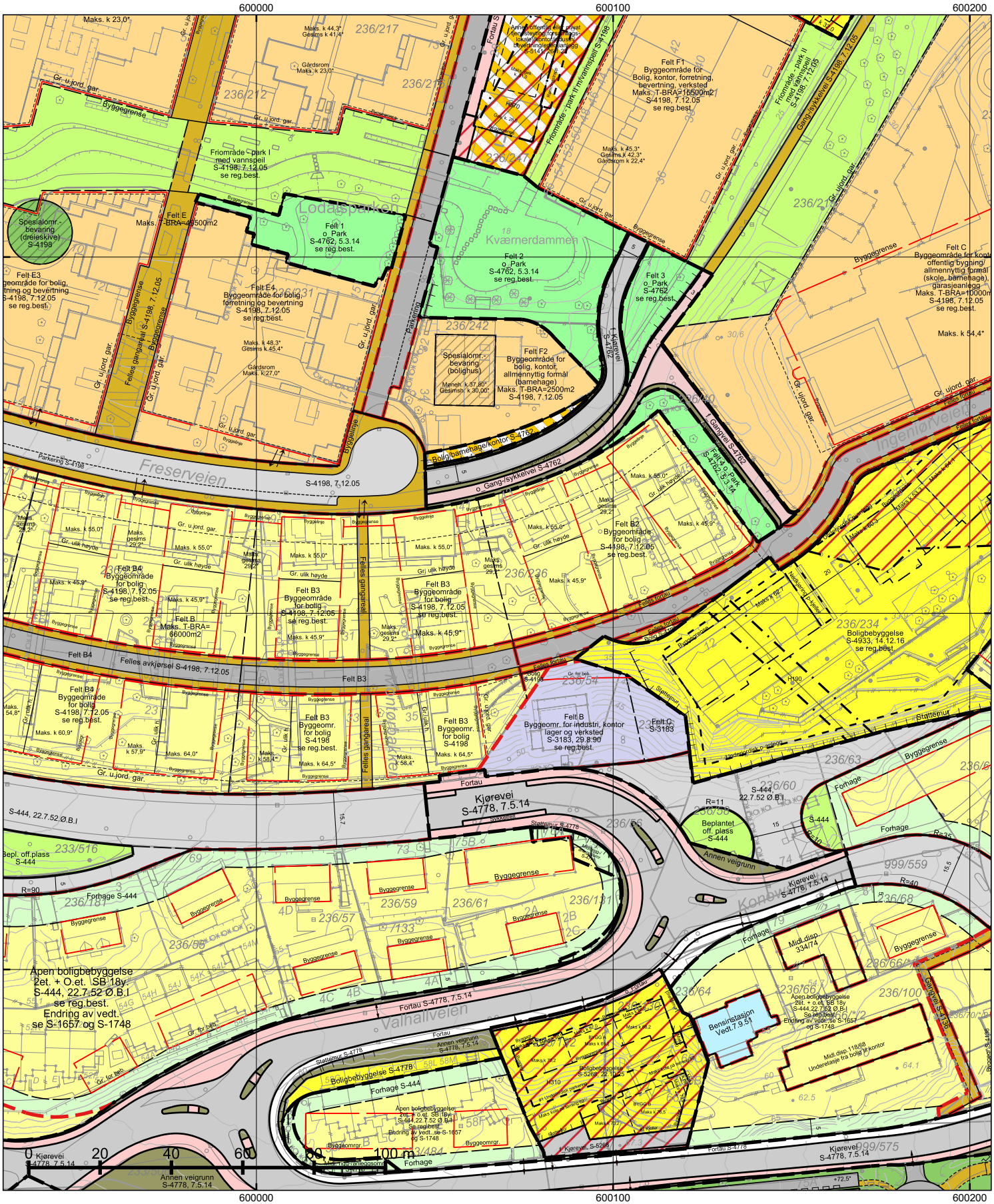
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

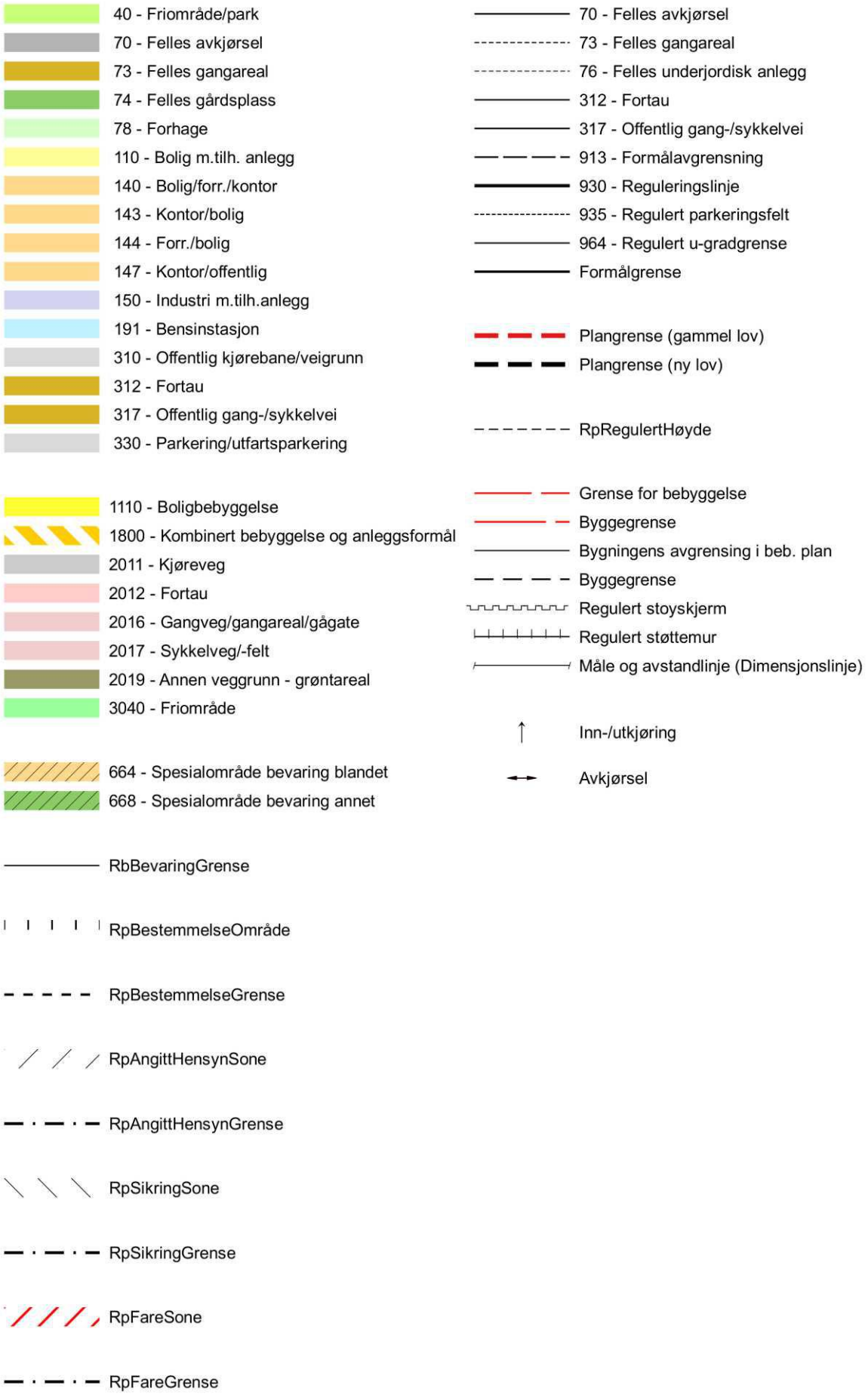
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

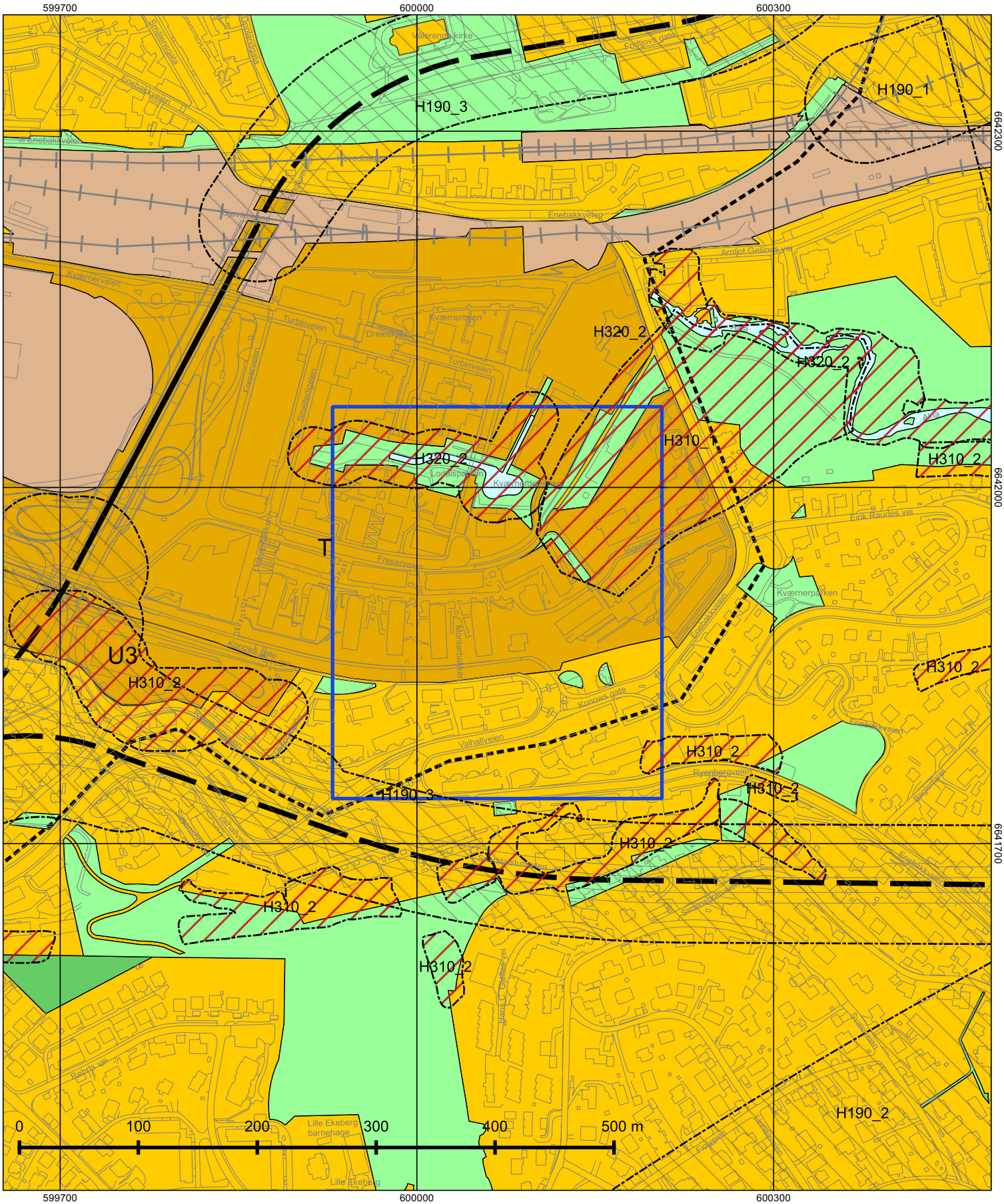
PlottID/Best.nr: 162725/ 86539432
Deres ref.:
Adresse: Freserveien 41
Kommentar:
Gnr/Bnr: 236/236

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162725/86539432
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4198

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

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Generelle bestemmelser – Utomhusplan

3.1 Utomhusplan

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

3.2 Krav til uteoppholdsarealer

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

§ 4. Byggeområder – Fellesbestemmelser

4.1 Grad av utnytting

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

4.2 Plassering av bebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 400 m².

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

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

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

§ 5. Offentlig trafikkområde

5.1 Vei

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

5.2 Fortau

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

5.3 Gang- og sykkelvei

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

5.4 Torg

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

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

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

§ 6. Friområde: park

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

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

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

§ 7. Spesialområde: bevaring

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

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

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

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

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

§ 8. Fellesområde

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

8.2 Felles avkjørsel

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

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

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

§ 10. Støybestemmelser

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

§ 11. Teknisk infrastruktur

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

§ 12. Fjernvarme

Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.

Oslo

S-4762

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

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

§ 2 Formål
Området reguleres til:

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

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

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

§ 5 Grønnstruktur – Park

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

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

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

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

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

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

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

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.03.2014

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 02.02.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201217008-73 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Freserveien 31 - 41 - Felt B3	Eiendom:	236/236
Tiltakshaver:	Lodalen utvikling	Adresse:	c/o OBOS Nye Hjem AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Freserveien 31-41 - Felt B3 – Ferdigattest

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tre boligblokker på en felles sokkel med parkeringsanlegg og boder i felt B3, mottatt 22.12.2016.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i rammetillatelsen av 26.04.2013 med senere endringstillatelser, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt.

På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

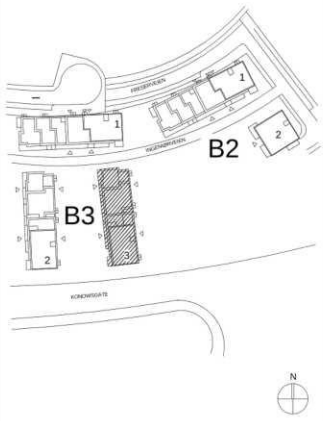
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201217008			
Beskrivelse	**Tegningsnummer**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan sikt fra bil mot bil	D02	12.04.2013	12/12
Avkjørselsplan sikt fra bil mot fotgjenger	D02..	12.04.2013	12/13
Avkjørselsplan fra parkeringsanlegg	D02.	12.04.2013	12/14
Utomhusplan felt B3	L 10 05-	12.04.2013	12/15
Plan 2. underetasje	E36	12.04.2013	12/19
Plan underetasje	E35	12.04.2013	12/20
Plan 2. underetasje bygg 1	E34	12.04.2013	12/21
Plan underetasje bygg 1	E33	12.04.2013	12/22
Plan 1. etasje bygg 1	E2	12.04.2013	12/23
Plan 2. etasje bygg 1	E3	12.04.2013	12/26
Plan 2. etasje bygg 2	E12	12.04.2013	12/27
Plan 2. etasje bygg 3	E23	12.04.2013	12/28
Plan 3. etasje bygg 1	E4	12.04.2013	12/29
Plan 3. etasje bygg 2	E13	12.04.2013	12/30
Plan 3. etasje bygg 3	E24	12.04.2013	12/31

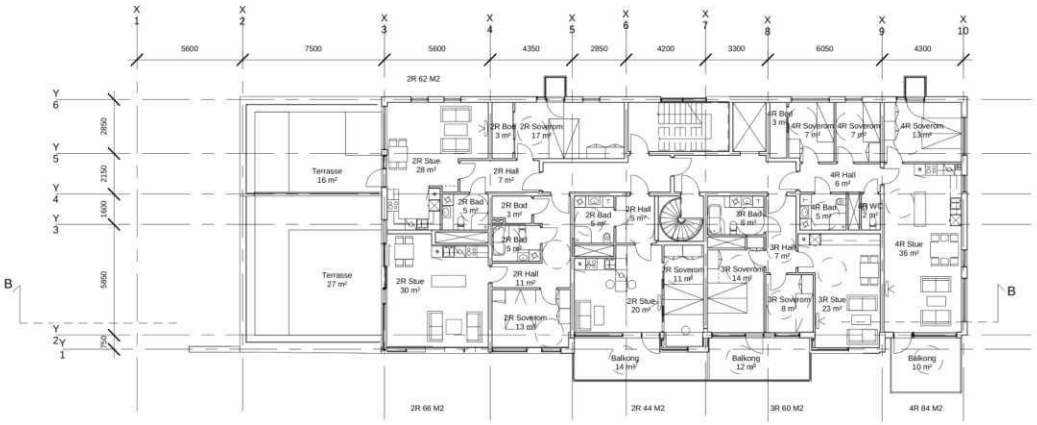
E 28

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE : RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:





OBOS Nye Hjem

Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR: 236
BNR: 40

Felt B3 - Bygg 3 - Plan 7

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	12.04.13	1 : 200	CSA	TSW

Filarkiv: C:\Users\Brett\Documents\Lokalen Felt B2_B3-Sentralt_bent.rvt

Tegnings nr.: E 28

Rev.

12.04.2013 01:39:21



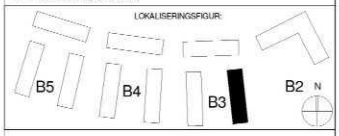
E28

SIGN KNTR

A	20160816	LEILIGHET 7008 JUSTERT IHT KUNDEENDRING	CSA	TSW

FASE : RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



Kværnerbyen

OBOS

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR: 236

BNR: 40

Felt B3 - Bygg C - Plan 7

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	12.04.13	1 : 200	CSA	TSW

Filarkiv: c:\revit\skisser\02_Bygg C_oem\kunt

Tegnings nr.:: E28

Rev.: A

17.08.2016 13:26:39

E17

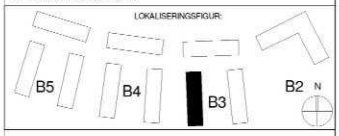
SIGN KNTR



A	20160816	LEILIGHET 7005 OG 7005 JUSTERT	CSA	TSW

FASE : RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



Kværnerbyen

OBOS

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C, III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR: 236

BNR: 40

Felt B3 - Bygg 2- Plan 7

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	16.08.16	1 : 200	CSA	TSW

Filarkiv: c:\revit\skalfiler\02 _Bygg B_tpl01.rvt

Tegnings nr.:: E17

Rev.: A

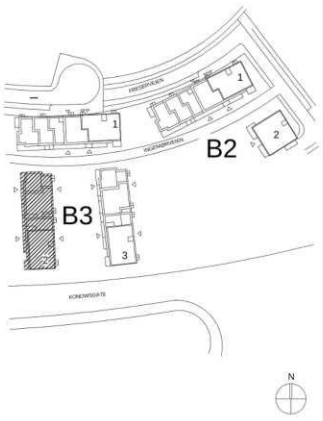
20.12.2016 10:01:12

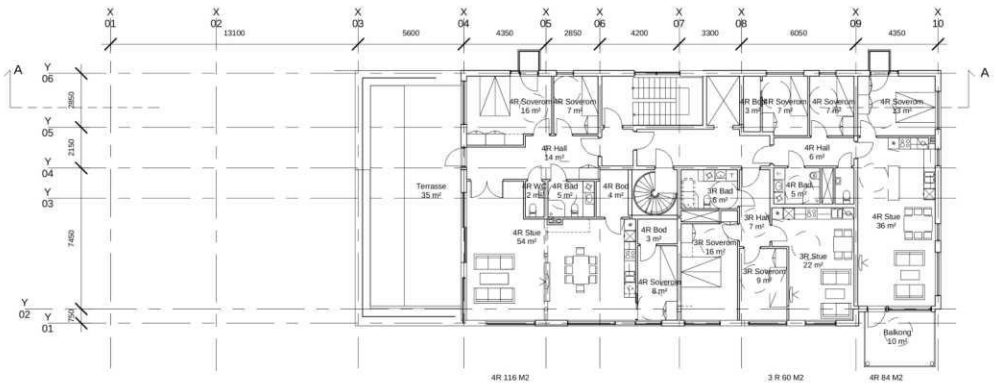
E 17

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE : RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:





OBOS Nye Hjem
Postboks 6666 St. Ólavs Plass
0129 OSLO

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR: 236
BNR: 40

Felt B3 - Bygg 2 - Plan 7

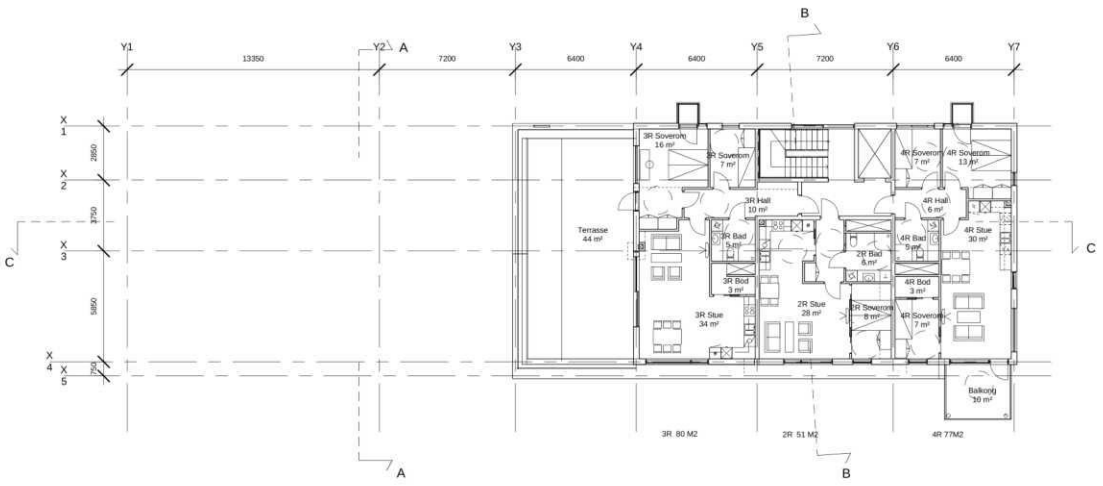
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	12.04.13	1 : 200	CSA	TSW

Filarkiv: C:\Users\Brett\Documents\Lokalen Felt B2_B3-Sentralt_bent.rvt

Tegnings nr.: E 17

Rev.

12.04.2013 01:38:06

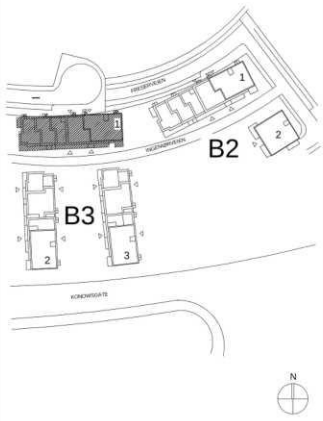


E 8

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE : RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



OBOS Nye Hjem
Postboks 6666 St. Ólavs Plass
0129 OSLO

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR: 236
BNR: 40

Felt B3 - Bygg 1 - Plan 7

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	12.04.13	1 : 200	CSA	TSW

Filarkiv: C:\Users\Brett\Documents\Lokalen Felt B2_B3-Sentralt_bent.rvt

Tegnings nr.: E 8

Rev.

12.04.2013 01:37:01



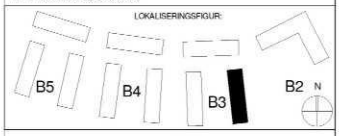
E28

SIGN KNTR

A	20160816	LEILIGHET 7008 JUSTERT IHT KUNDEENDRING	CSA	TSW

FASE : RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



Kværnerbyen

OBOS

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 · FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR: 236
BNR: 40

Felt B3 - Bygg 3 - Plan 7

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	12.04.13	1 : 200	CSA	TSW

Filarkiv: c:\revit\skisser\B3_Bygg C_test.rvt

Tegnings nr.:: E28

Rev.: A

20.12.2016 10:51:32



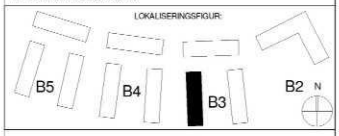
E17

SIGN KNTR

A	20160816	LEILIGHET 7005 OG 7005 JUSTERT	CSA	TSW

FASE : RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



Kværnerbyen

OBOS

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C, III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR: 236

BNR: 40

Felt B3 - Bygg B- Plan 7

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	16.08.16	1 : 200	CSA	TSW

Filarkiv: c:\revit\skalfiler\03_Bygg B_samla.rvt

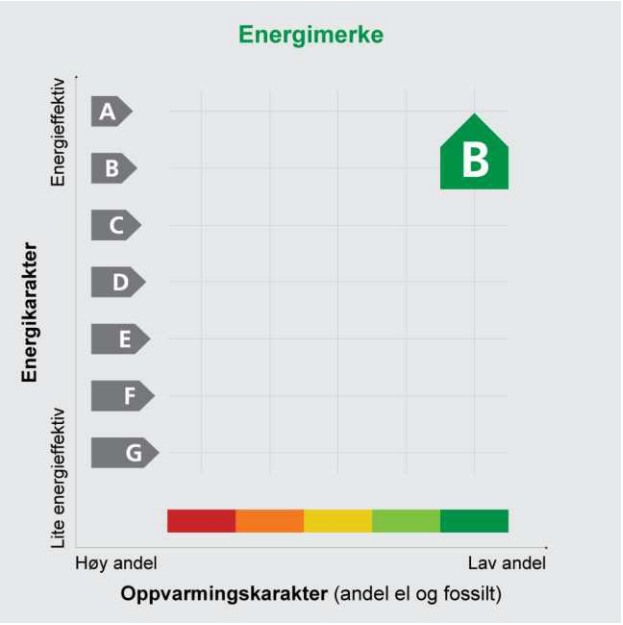
Tegnings nr.:: E17

Rev.: A

17.08.2016 13:25:47

ENERGIATTEST

Adresse	Freserveien 41
Postnr	0195
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	7002
Gnr.	236
Bnr.	236
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1479116
Dato	23.02.2023



Innmeldt av	COWI v/ Astrid Elise Selvik

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER
Bygningstype:	LEILIGHET
Byggeår:	2016
BRA:	53,0
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Freserveien 41
Postnr/Sted: 0195 Oslo
Leilighetsnummer: 7002
Bolignr:
Dato: 23.02.2023 14:57:12
Energimerkenummer: A2023-1479116
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: COWI v/ Astrid Elise Selvik

Gnr: 236
Bnr: 236
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016

Bygg standard

Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	12 m^2
Areal tak	0 m^2
Areal gulv	0 m^2
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m^2
Oppvarmet BRA	53 m^2
Totalt BRA	53 m^2
Oppvarmet luftvolum	127 m^3
U-verdi for yttervegger	0,18 $W/(m^2 \cdot K)$
U-verdi for tak	0,00 $W/(m^2 \cdot K)$

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	105,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	73 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	73 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,75 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,75 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,54 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,97
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.5.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	COWI
Navn person	Astrid Elise Selvik

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	8,7
Ventilasjonsvarme	26,6
Varmtvann	29,8
Vifter	13,0
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	107,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5970 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	112,65 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3705 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	112,65 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5970 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2265 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3705 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5970 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

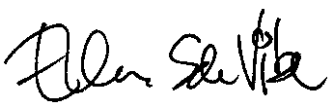
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

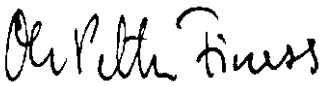
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av soloppfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

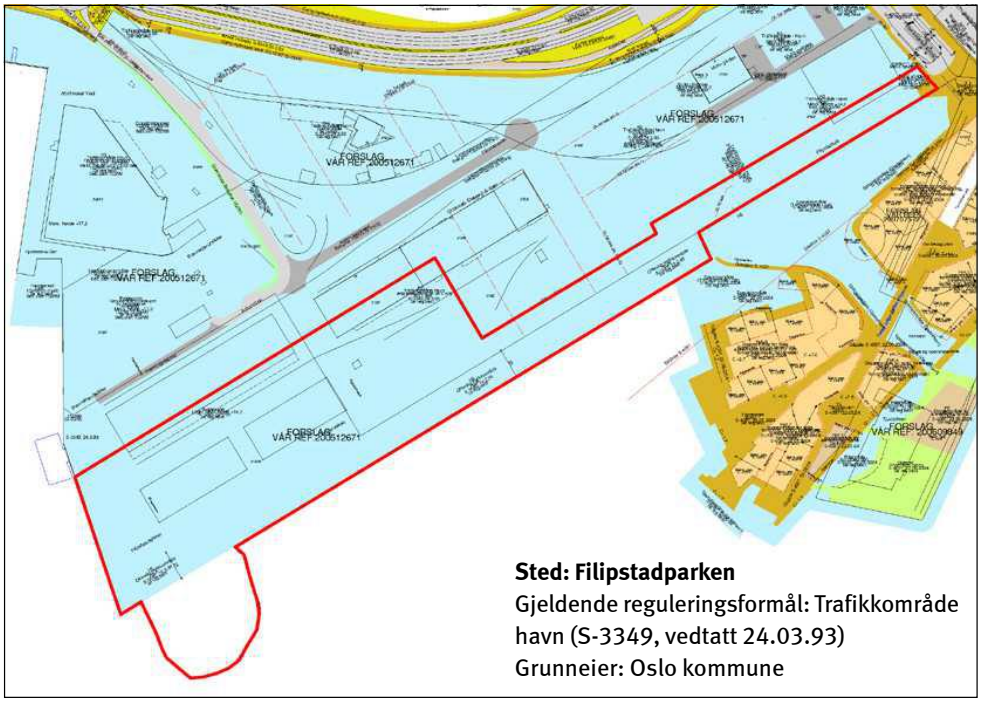
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

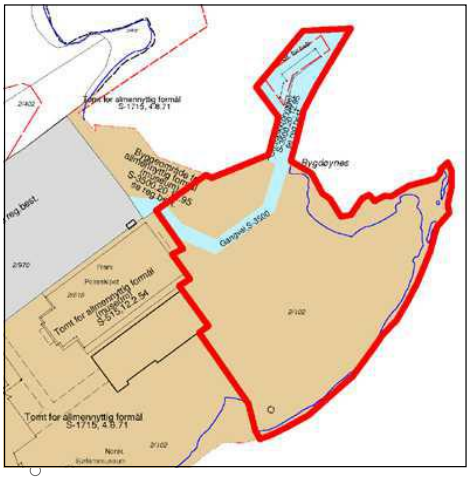
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

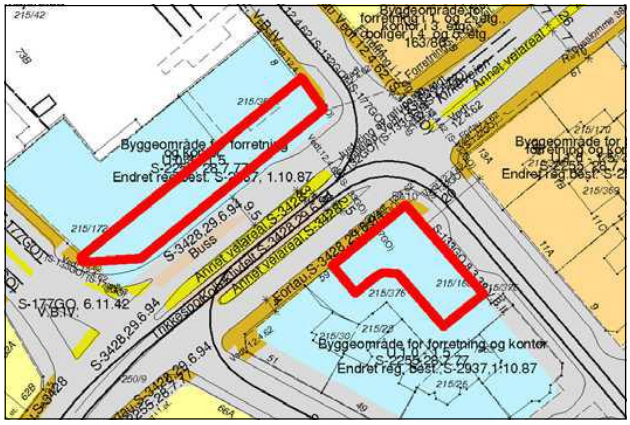


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



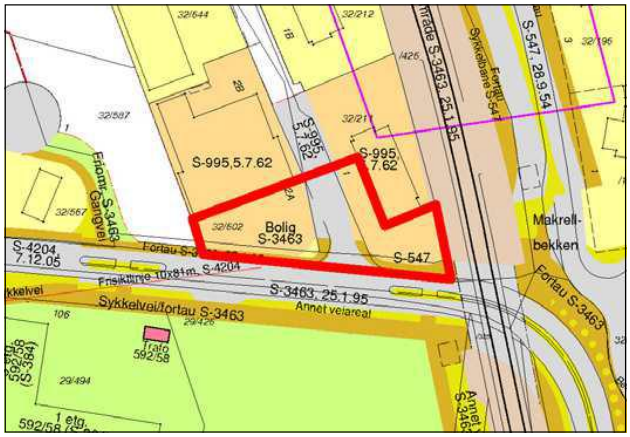
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

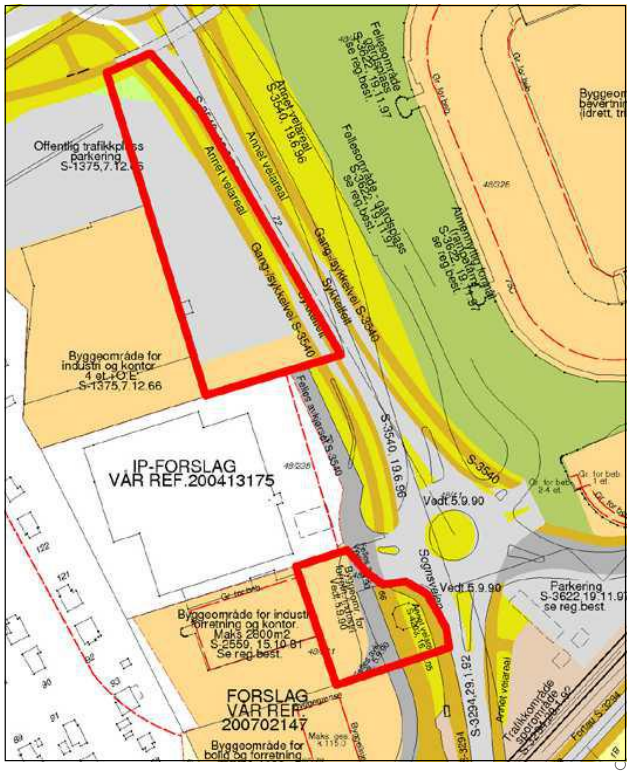
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

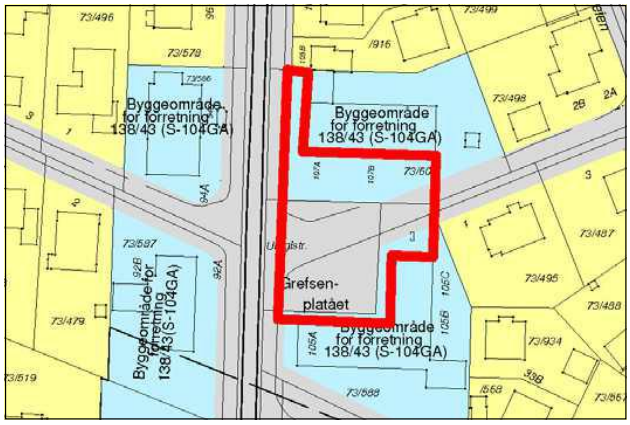


Bydel Nordre Aker

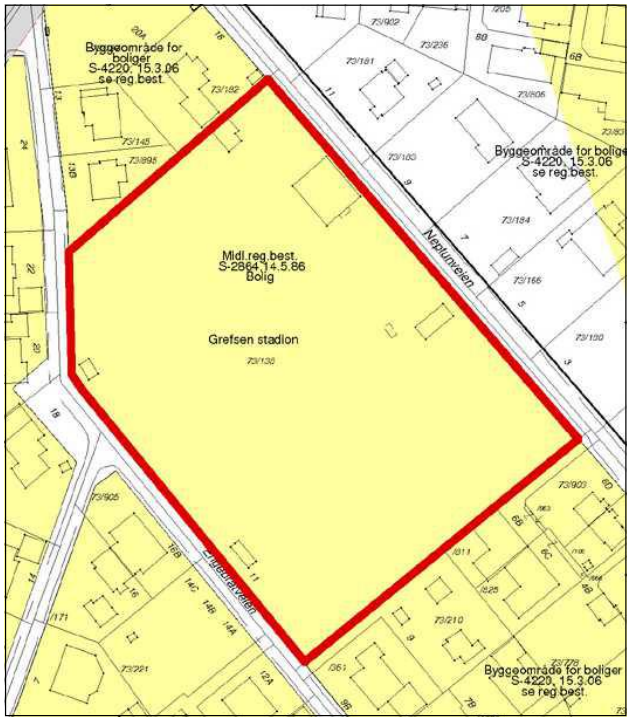
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



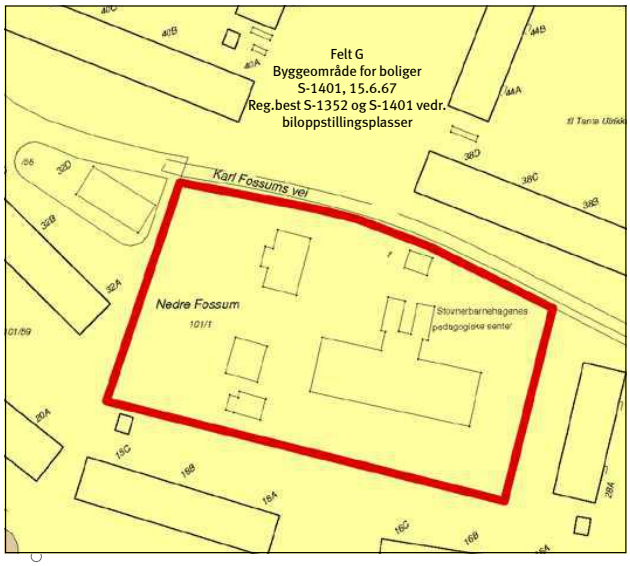


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

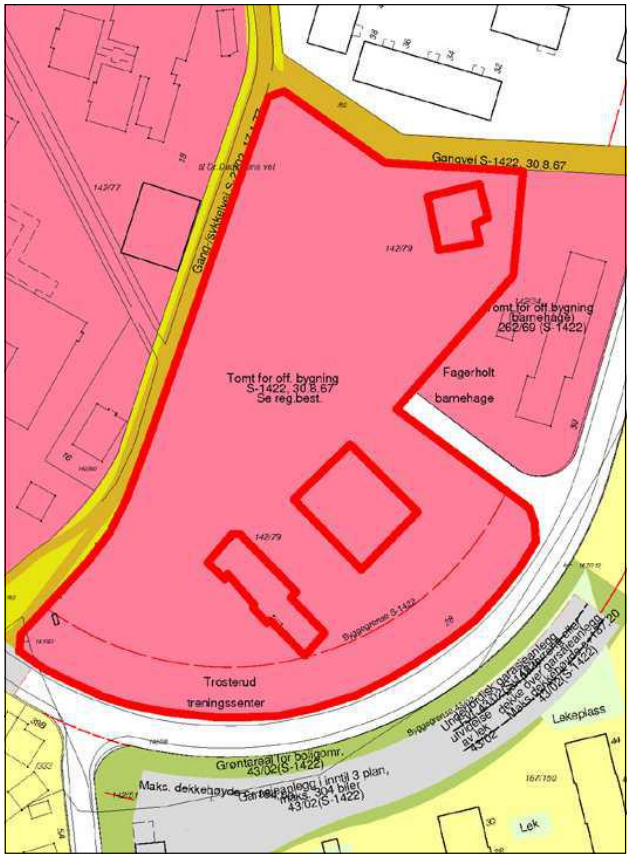
Bydel Stovner



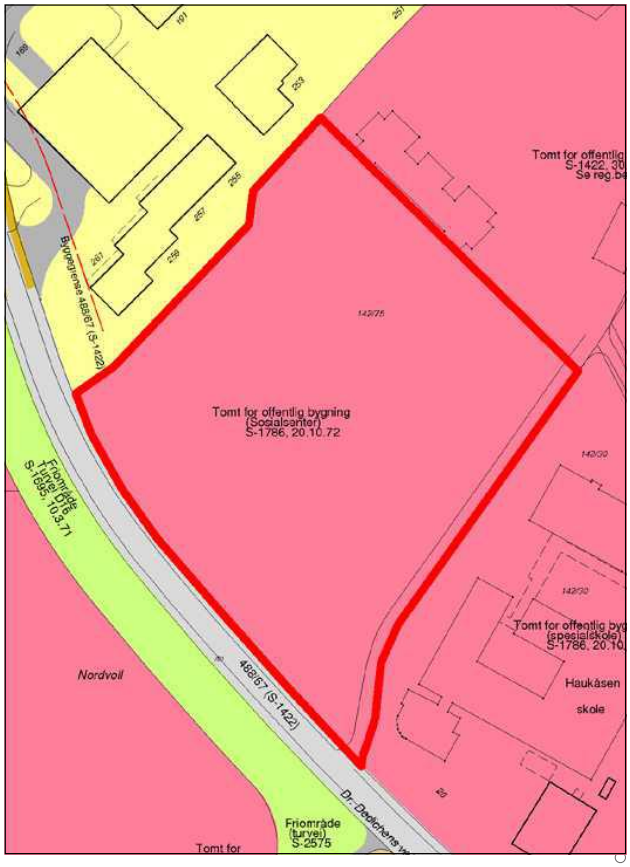
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

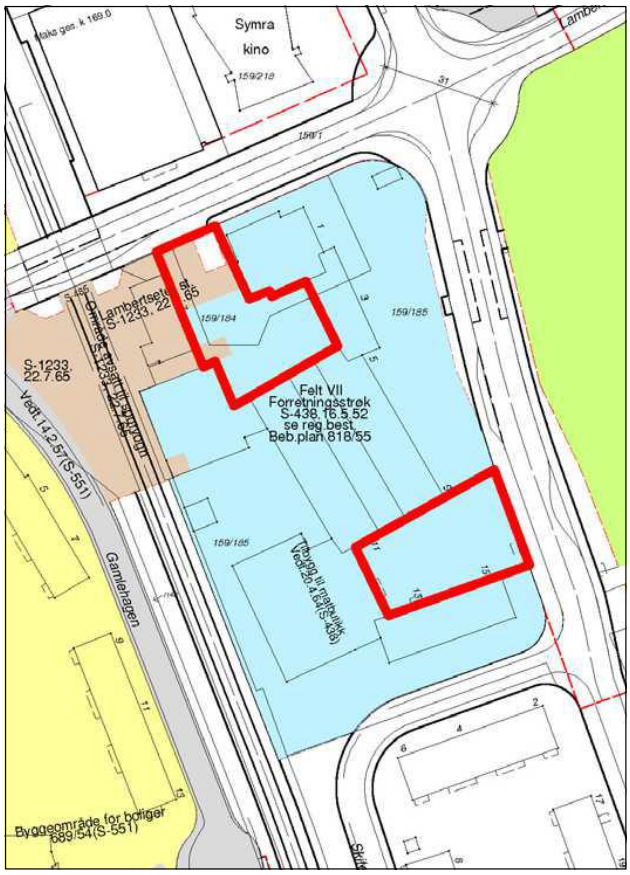
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

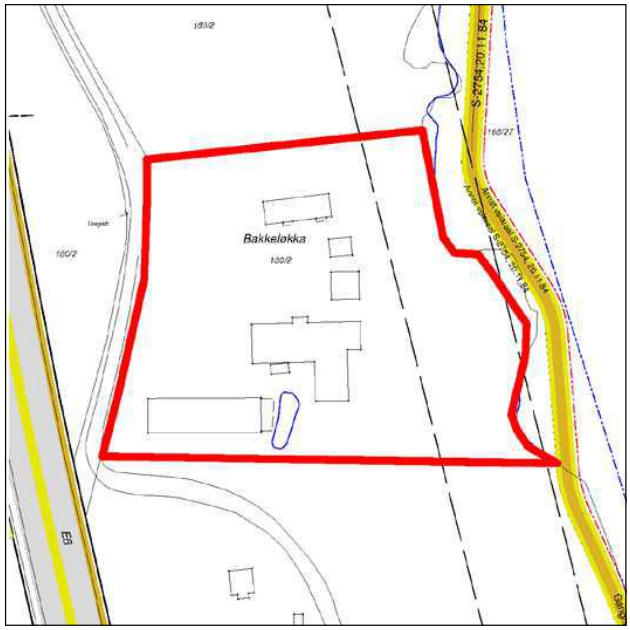


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

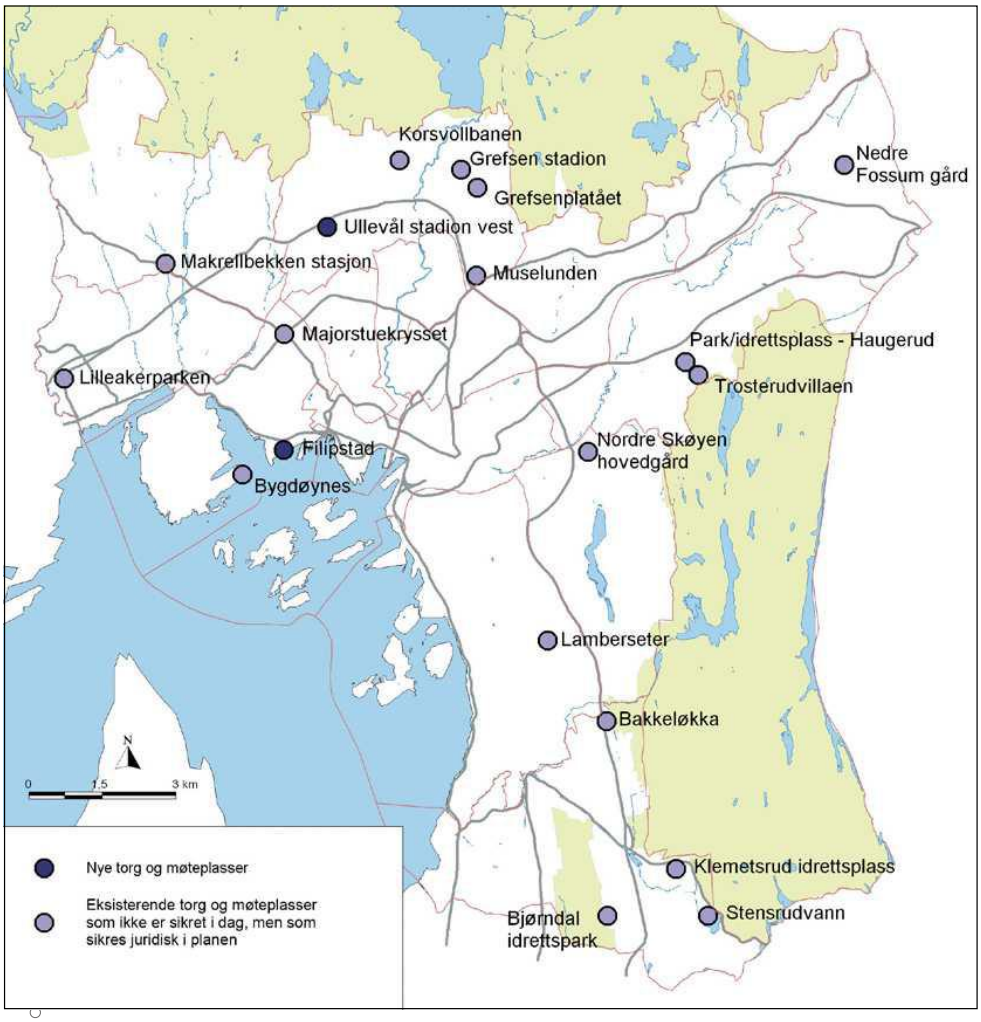
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



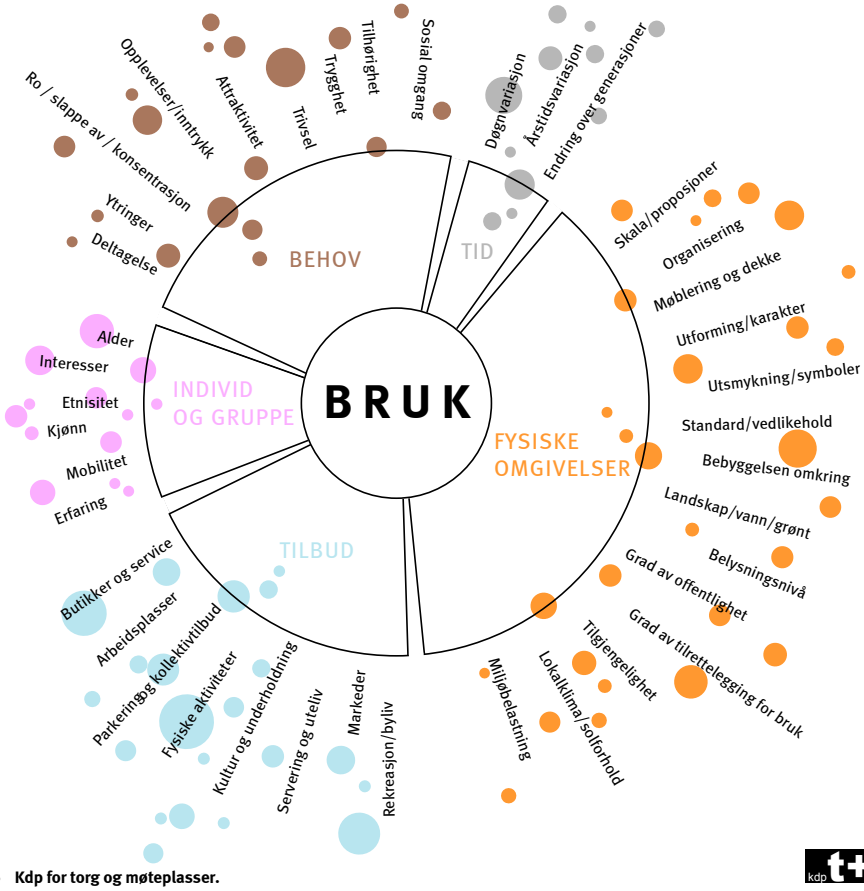
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

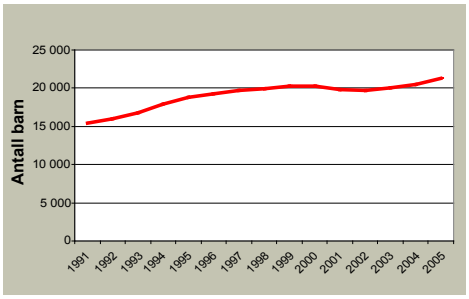
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

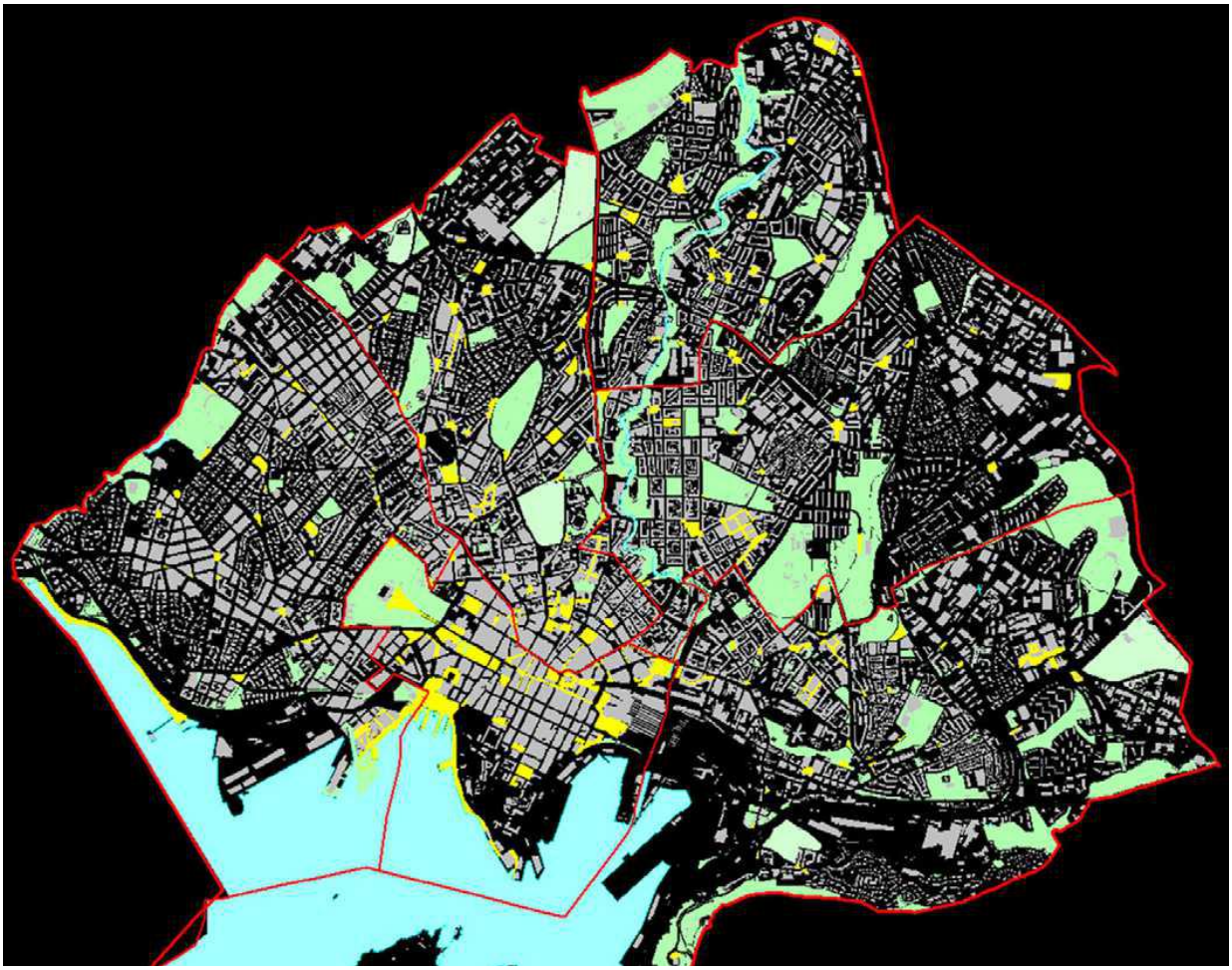
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



STATENS KARTVERK
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvir... ikke oppgitt~~
937 052 766
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 236, BNR. 228, 229, 234, 235 og 236, s.1-189 i Oslo kommune.

1. ADKOMST:

Gnr. 236 bnr. 228 (Kværnerlia borettslag), bnr. 229 (Kværnerbakken borettslag), nr. 40 (Kværnertoppen borettslag), og bnr. 236, s.1-189 (Kværnerbyen Terrasse Sameie) har bruksrett til kjørbar atkomstvei til egen eiendom via Ingeniørveien over gnr. 236. bnr. 228, 40 og 236, s.1-189. Tilgangen begrenses til utrykning, flytting, og nødvendig transport.

Gnr. 236 Bnr. 228 og 40 skal ha adkomst til parkeringsanlegget på Gnr. 236 bnr. 236, s.nr. 1-189. Bnr. 228 trenger denne adkomsten for å ha tilgang til eget parkeringsanlegg. Bnr. 40 trenger adkomst til parkeringsplassene nevnt i punkt 2 nedenfor.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:

Gnr. 236 bnr. 40 skal til sammen ha bruksrett til 34 plasser til biloppstilling i garasjekjeller på gnr. 236 bnr. 236, s.nr. 1-189.

Gnr. 236 bnr. 40 skal til sammen ha bruksrett til 14 plasser til biloppstilling i garasjekjeller på gnr. 236 bnr. 228.

3. GRØNTDRAG MELLOM EIENDOMMENE

På gnr. 236 bnr. 236, s.nr.1-189 og 228 ligger det et grøntdrag, som strekker seg mellom Freserveien og Konows gate. Offentligheten skal ha tilgang til dette området. De to eiendommene, samt eier av gnr. 236 bnr. 40 (Den felles utomhuseiendommen i Kværnerbyen), gis tilgang for nødvendig drift og vedlikehold av dette arealet, herunder vedlikehold av fjernvarmeanlegg, belysning, stikkledninger, m.v.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene:

Gnr. 236 bnr. 228, 40 og 236 s.nr.1-189 i Oslo kommune.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Underskrifter:
For eiendommene gnr. 236 bnr. 228, 229, 40 og 236, s.nr.1-189 i Oslo kommune.

Oslo, 23. juni 2016

Hjemmelshaver KB Næring AS, org. nr. 995 668 505

ARNE BAUMANN

Doknr: 577393 Tinglyst: 27.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613735758
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
250769	INGESEN RITA	H0801	FRESERVEIEN 45, 0195 OSLO
917195129	KVÆRNERBYEN TERRASSE		Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO
140966	JOHANNESSEN LARS ERIK	H0801	FRESERVEIEN 45, 0195 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	236	236

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 900166 Tinglyst: 23.08.2023
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 21.08.2023.
Kjetil Engelk

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/900166/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 14:40

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Søknad om reseksjonering

RETT KOPI 21.08.23 Kjetil Enger

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192 Kjetil Enger
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Camilla Windspoll	060588[redacted]	917 195 129	40639884
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Freserveien 33	0195	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen e-mail: kbt@styrerommet.no

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	236	236	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
	917195129	Kværnerbyen Terrasse	
60	140966[redacted]	Lars-Erik Johannessen	96
60	250769[redacted]	Rita Ingesen	96

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
60	B	96	B
		Nevner = 14097	

Dato	Innsenderens underskrift
15.10.2022	Camilla Windspoll

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av fellesareal (bod i plan U2) legges som tilleggsareal til seksjon 60. Ingen endring i sum teller/nevner. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
15.10.2022	Camilla Windspoll

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
For styrets signatur se punkt 12.			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
For hjemmelhavers signaturer til seksjon 60 se eget vedlegg.			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
15.10.2022	Camilla Windsgjøl

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 15.10.2022	Raha Rasai	Raha Rasai
Oslo 15.10.2022	Camilla Windspoll	Camilla Windspoll

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	236	236		60

Dato	Underskrift	Stempel
1.6.23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
15.10.2022	Camilla Windspoll

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

ERKLÆRING

I forbindelse med reseksjonering av gnr 236, bnr 236 i Oslo kommune blir fellesareal gjort til tilleggsdel for boligseksjon 60 i sameiet.

Undertegnede som eier av seksjon nummer 60 i sameiet, samtykker med dette til at fellesareal gjøres til tilleggsdel til vår seksjon.

Det er en bod som gjøres til tilleggsdel.

Oslo, 23.01.2022

Rita Ingesen

Lars-Erik Johannessen

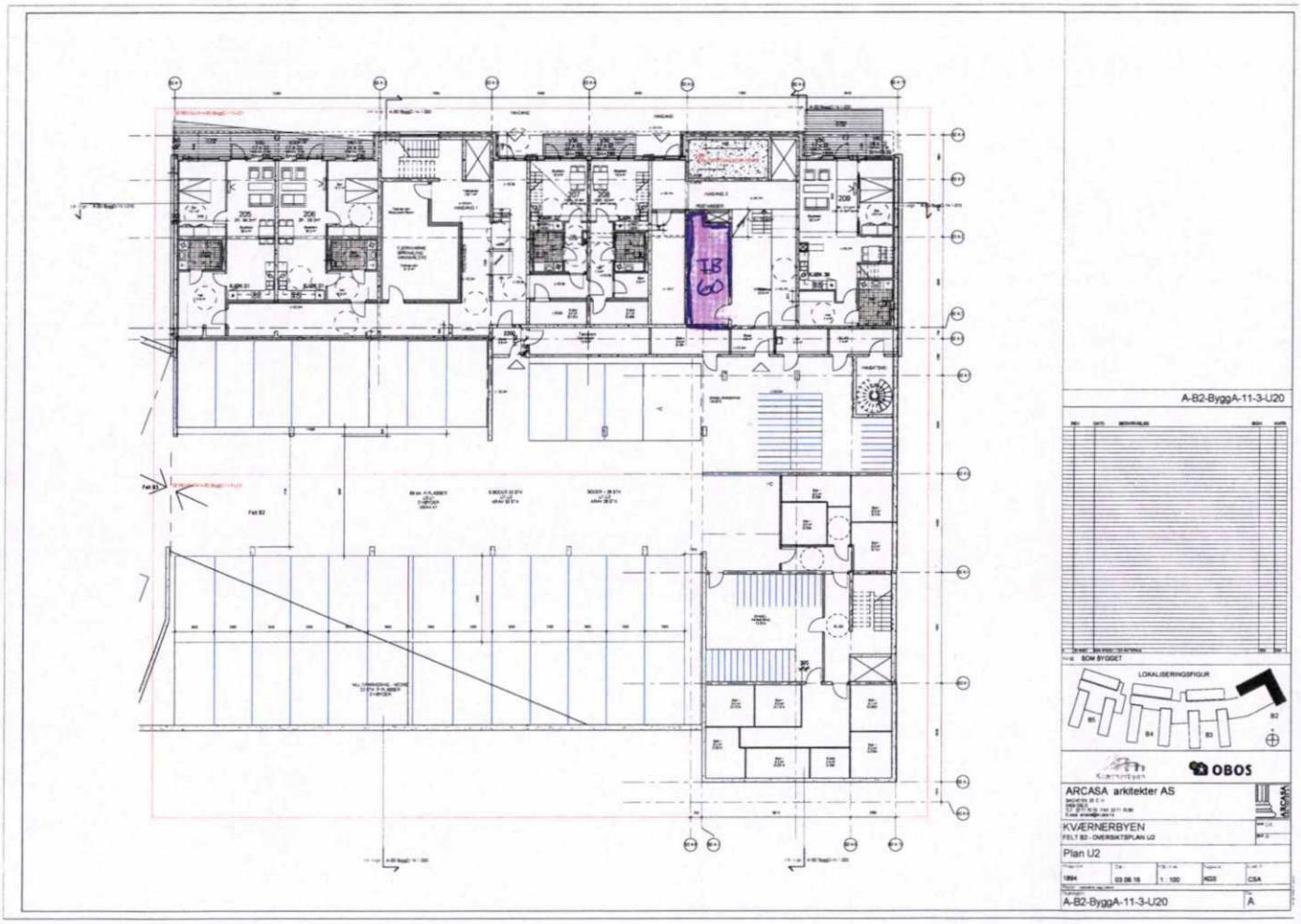
Fødsels og personnr:

250769[redacted]

140966[redacted]

Se markert areal som skal gjøres til tilleggsdel.

Freserveien 31-47, Gårdsnr. 236. Bruksnr. 236



VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Camilla Windspoll

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 24.09.20

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602585301
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
917195129	KVÆRNERBYEN TERRASSE		Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	236	236

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1308340/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 14:40
Side 1 av 9

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
Ewa Kutniar 28.08.2019

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	EWA KUTNIAR 48025380

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Håvard Bakken	120971[redacted]	917195129	95872807
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 6666 St. Olavs plass	0129	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	236	236	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
Se vedlegg			
	917195129	KVÆRNERBYEN TERRASSE	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
14	B	75	B
16	B	63	B
56	B	118	B
59	B	72	B
60	B	96	B
96	B	138	B
100	B	70	B
107	B	95	B
123	B	67	B
168	B	64	B
		Nevner = 14097	

Dato	Innsenderens underskrift
28. mai 2019	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesareal overføres til seksjonene 14, 16, 56, 59, 60, 96, 100, 107, 123, 168. Tellerne og nevneren i sameiebrøken endres ikke som følge av dette.

Ny seksjon 190 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker som følge av dette.

Del av fellesareal gjøres om til tilleggsdel i bygning (bod) til seksjon 190. *

* Etter avtale med Sølc av 28.08.2019

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
28. mai 2019	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Se vedlegg			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
28. mai 2019	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
28. mai 2019	Erik Tangstrøm	Erik Tangstrøm
28. mai 2019	Lars-Erik	Lars-Erik Johannessen

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	236	236		14, 16, 56, 59, 60, 96, 100, 107, 123, 168, 190

Dato	Underskrift	Stempel
4.9.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
28. mai 2019	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
190	N	365	B
		Nevner = 14097	

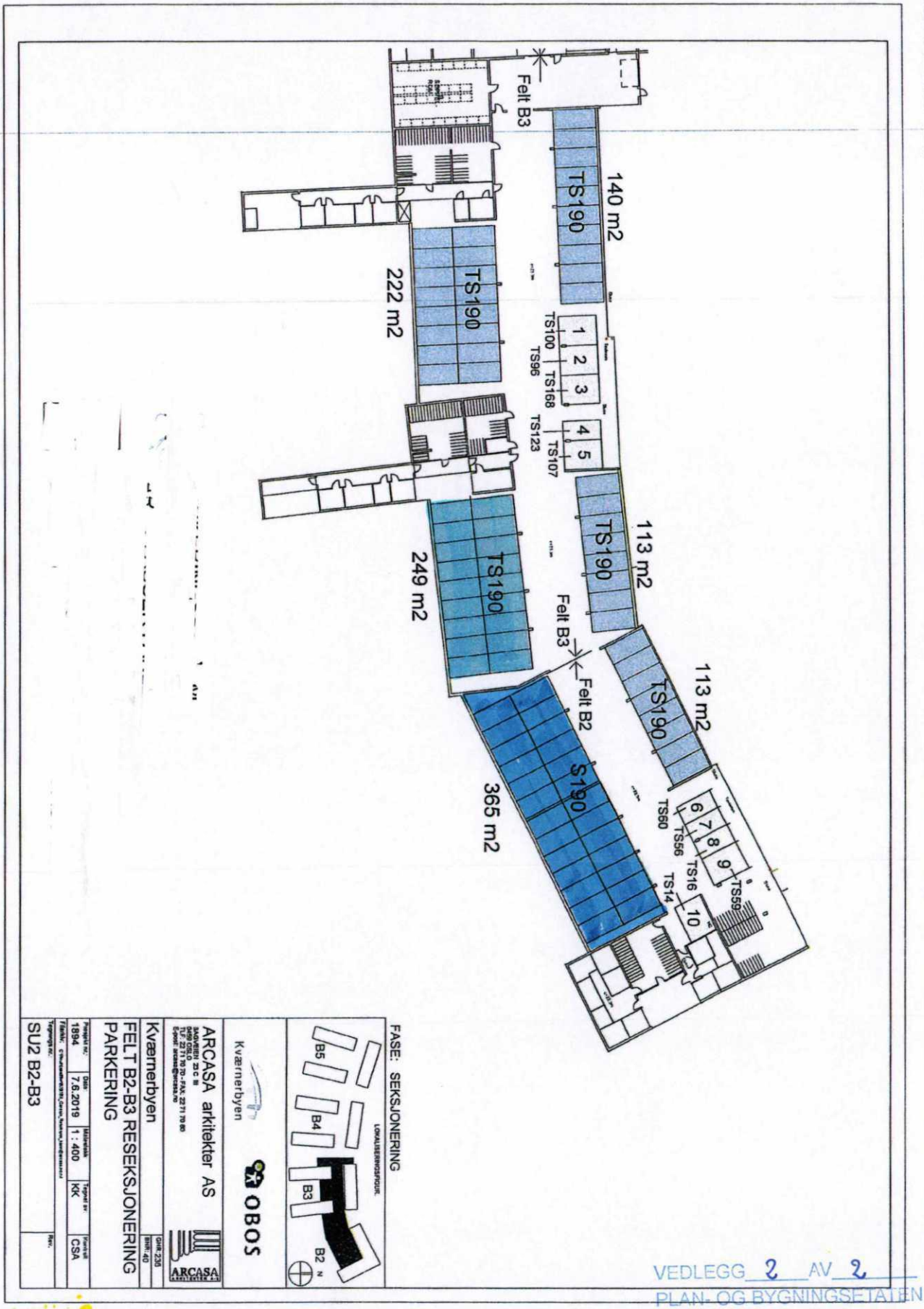
Dato: 28. mai 2019 | Innsenderens underskrift

Vedlegg til punkt 3 i søknad om reseksjonering av gnr 236 bnr 236 i Oslo

Seksjon:	Fødselsnr:	Navn:	Eierandel:
Seksjon 14	311287 [redacted]	Shradha Suman Rout	1/2
	220887 [redacted]	Sangram Jyoti Bal	1/2
Seksjon 16	291182 [redacted]	Sara Malmros	1/2
	010487 [redacted]	Ewan Liddell	1/2
Seksjon 56	230671 [redacted]	Erik Tangstrøm	1/2
	170971 [redacted]	Linda H. Tangstrøm	1/2
Seksjon 59	130964 [redacted]	Per Ove Kristiansen	1/1
Seksjon 60	140966 [redacted]	Lars-Erik Johannessen	1/2
	250769 [redacted]	Rita Ingesen	1/2
Seksjon 96	111043 [redacted]	Aslak Ona	1/2
	221040 [redacted]	Else Ona	1/2
Seksjon 100	010476 [redacted]	Laila Kynningsrud	1/1
Seksjon 107	250445 [redacted]	Svein Arne Brekke	1/2
	301058 [redacted]	Marina Forsmo Hvistendahl	1/2
Seksjon 123	190356 [redacted]	Oline Grodås	1/2
	101055 [redacted]	Jostein Angedal	1/2
Seksjon 168	031279 [redacted]	Jan Kjetil Ljøen	1/1

c:\users\bakhav\desktop\vedlegg til søknad om reseksjonering.doc


X 6642000
X 6641900
X 6641800
236/40
236/215
236/231
Kværnerbyen barnehage
236/236
236/54
236/56
236/58
236/60
236/59
236/61
236/131
236/57
236/133
236/55
999/338
233/506
Montørbakken
Valhallveien
Konows gate
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
16.06.2017
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601966726
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
995668505	KB NÆRING AS		Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0301	236	236	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	236	236	0	1	65 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	2	58 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	3	47 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	4	54 / 13732	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	236	236	0	5	112 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	6	65 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	7	58 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	8	78 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	9	124 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	10	75 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	11	75 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	12	86 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	13	68 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	14	75 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	15	51 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	16	63 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	17	78 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	18	89 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	19	53 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 294184 Tinglyst: 04.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 1.4.16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/294184/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 14:40
Side 1 av 75

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	236	236	0	20	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	21	109 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	22	110 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	23	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	24	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	25	53 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	26	87 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	27	78 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	28	89 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	29	53 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	30	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	31	109 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	32	110 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	33	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	34	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	35	53 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	36	87 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	37	46 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	38	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	39	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	40	109 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	41	110 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	42	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	43	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	44	53 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	45	87 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	46	70 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	47	63 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	48	109 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	49	110 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	50	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	51	57 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	52	72 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/294184/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 14:40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	236	236	0	53	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	54	103 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	55	110 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	56	118 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	57	80 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	58	51 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	59	72 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	60	96 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	61	72 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	62	56 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	63	49 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	64	67 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	65	63 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	66	56 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	67	49 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	68	56 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	69	56 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	70	63 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	71	78 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	72	123 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	73	80 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	74	118 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	75	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	76	78 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	77	89 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	78	53 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	79	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	80	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	81	53 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	82	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	83	78 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	84	89 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	85	53 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/294184/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 14:40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	236	236	0	86	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	87	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	88	53 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	89	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	90	47 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	91	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	92	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	93	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	94	53 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	95	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	96	138 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	97	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	98	53 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	99	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	100	70 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	101	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	102	53 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	103	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	104	80 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	105	51 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	106	75 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	107	95 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	108	75 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	109	63 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	110	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	111	68 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	112	65 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	113	46 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	114	65 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	115	68 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	116	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	117	47 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	118	67 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/294184/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 14:40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	236	236	0	119	64 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	120	44 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	121	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	122	47 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	123	67 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	124	64 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	125	44 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	126	97 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	127	51 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	128	67 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	129	64 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	130	44 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	131	60 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	132	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	133	65 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	134	64 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	135	44 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	136	60 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	137	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	138	105 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	139	72 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	140	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	141	105 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	142	72 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	143	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	144	80 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	145	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	146	56 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	147	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	148	73 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	149	102 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	150	65 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	151	46 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/294184/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 14:40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	236	236	0	152	65 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	153	68 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	154	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	155	47 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	156	67 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	157	64 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	158	44 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	159	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	160	47 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	161	67 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	162	64 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	163	44 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	164	60 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	165	77 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	166	47 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	167	67 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	168	64 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	169	44 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	170	60 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	171	80 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	172	51 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	173	67 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	174	64 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	175	44 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	176	60 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	177	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	178	65 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	179	64 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	180	44 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	181	60 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	182	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	183	105 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	184	72 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/294184/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 14:40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	236	236	0	185	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	186	80 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	187	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	188	56 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	236	0	189	85 / 13732	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/294184/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 14:40

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	**236**	**236**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
995 668 505	KB Næring AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	SE VEDLEGG			11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 13 732 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 11.3.16

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

NILS M. BØHLER

TERJE ARNESEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Osl. 15.01.2016		Nils M. Bøhler	
Oslo 15.1.2016		Terje Arnesen	
		Iht. firmaattest	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
236	**236**		1-189	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
14.03.2016	Audhild Kittle	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

VEDLEGG - PK. 3

S.nr.	Formål	Brøk	Tilleggsareal
6	B	65	B
7	B	58	B
1	B	65	B
2	B	58	B
3	B	47	B
4	B	54	
5	B	112	B
8	B	78	B
9	B	124	B
10	B	75	B
11	B	75	B
12	B	86	B
13	B	68	B
14	B	75	B
15	B	51	B
16	B	63	B
17	B	78	B
18	B	89	B
19	B	53	B
20	B	77	B
21	B	109	B
22	B	110	B
23	B	85	B
24	B	77	B
25	B	53	B
26	B	87	B
27	B	78	B
28	B	89	B
29	B	53	B
30	B	77	B
31	B	109	B
32	B	110	B
33	B	85	B
34	B	77	B
35	B	53	B
36	B	87	B
37	B	46	B
38	B	85	B
39	B	77	B
40	B	109	B
41	B	110	B
42	B	85	B
43	B	77	B
44	B	53	B
45	B	87	B
46	B	70	B
47	B	63	B
48	B	109	B

49	B	110	B
50	B	85	B
51	B	57	B
52	B	72	B
53	B	85	B
54	B	103	B
55	B	110	B
56	B	118	B
57	B	80	B
58	B	51	B
59	B	72	B
60	B	96	B
61	B	72	B
66	B	56	B
67	B	49	B
68	B	56	B
69	B	56	B
70	B	63	B
62	B	56	B
63	B	49	B
64	B	67	B
65	B	63	B
71	B	78	B
72	B	123	B
73	B	80	B
74	B	118	B
75	B	77	B
76	B	78	B
77	B	89	B
78	B	53	B
79	B	77	B
80	B	77	B
81	B	53	B
82	B	77	B
83	B	78	B
84	B	89	B
85	B	53	B
86	B	77	B
87	B	77	B
88	B	53	B
89	B	77	B
90	B	47	B
91	B	85	B
92	B	77	B
93	B	77	B
94	B	53	B
95	B	77	B
96	B	138	B
97	B	77	B
98	B	53	B

99	B	77	B
100	B	70	B
101	B	85	B
102	B	53	B
103	B	77	B
104	B	80	B
105	B	51	B
106	B	75	B
107	B	95	B
108	B	75	B
109	B	63	B
110	B	77	B
111	B	68	B
112	B	65	B
113	B	46	B
114	B	65	B
115	B	68	B
116	B	77	B
117	B	47	B
118	B	67	B
119	B	64	B
120	B	44	B
121	B	77	B
122	B	47	B
123	B	67	B
124	B	64	B
125	B	44	B
126	B	97	B
127	B	51	B
128	B	67	B
129	B	64	B
130	B	44	B
131	B	60	B
132	B	85	B
133	B	65	B
134	B	64	B
135	B	44	B
136	B	60	B
137	B	85	B
138	B	105	B
139	B	72	B
140	B	85	B
141	B	105	B
142	B	72	B
143	B	85	B
144	B	80	B
145	B	85	B
146	B	56	B
147	B	85	B
148	B	73	B

149	B	102	B
150	B	65	B
151	B	46	B
152	B	65	B
153	B	68	B
154	B	77	B
155	B	47	B
156	B	67	B
157	B	64	B
158	B	44	B
159	B	77	B
160	B	47	B
161	B	67	B
162	B	64	B
163	B	44	B
164	B	60	B
165	B	77	B
166	B	47	B
167	B	67	B
168	B	64	B
169	B	44	B
170	B	60	B
171	B	80	B
172	B	51	B
173	B	67	B
174	B	64	B
175	B	44	B
176	B	60	B
177	B	85	B
178	B	65	B
179	B	64	B
180	B	44	B
181	B	60	B
182	B	85	B
183	B	105	B
184	B	72	B
185	B	85	B
186	B	80	B
187	B	85	B
188	B	56	B
189	B	85	B
		13732	sum tellere = nevner

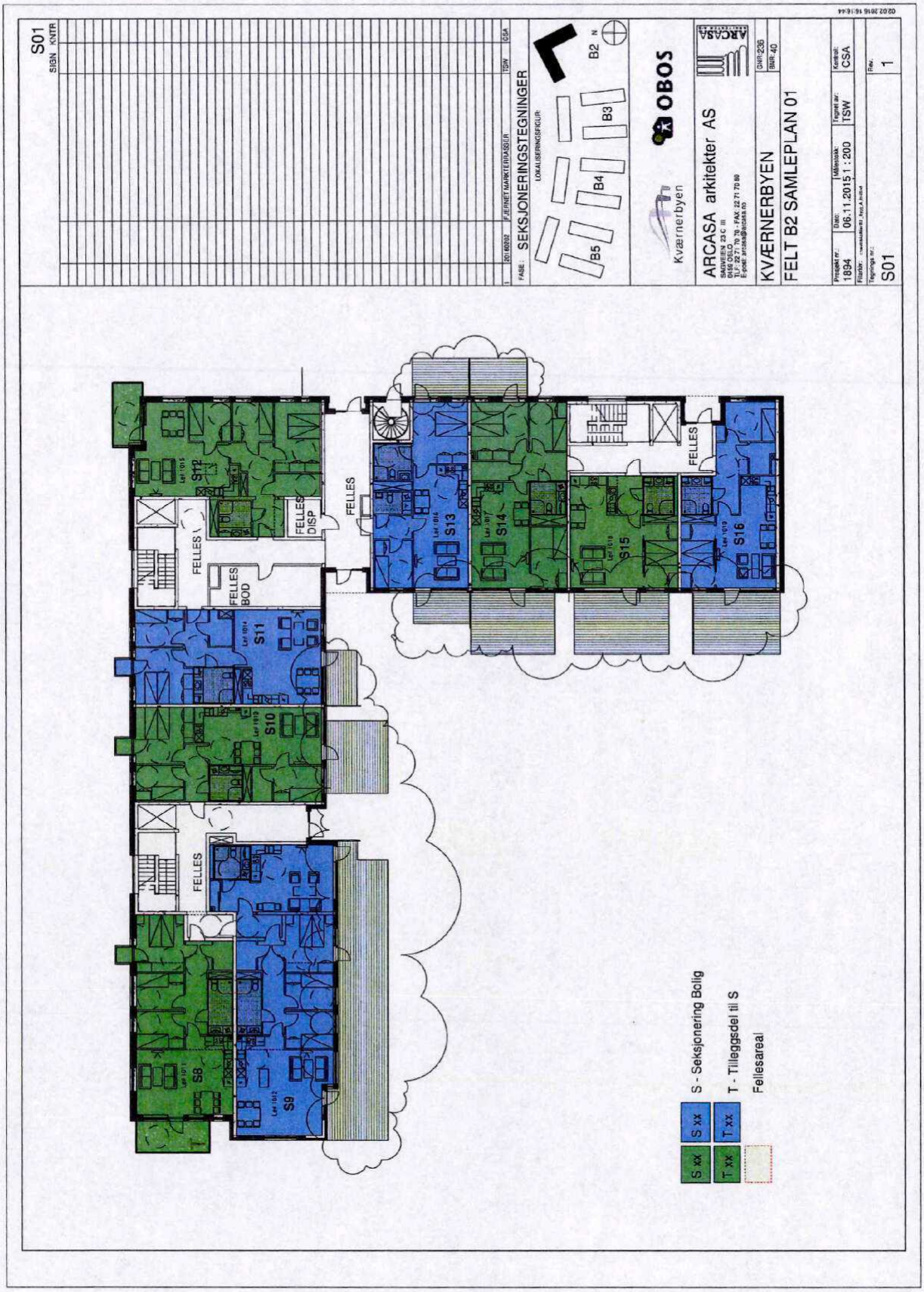

Y 600000
Y 600100
X 6642000
X 6641900
X 6641800
236/215
236/231
236/40
236/236
236/54
236/56
236/58
236/60
236/55
236/57
236/59
236/61
236/133
236/131
236/64
236/66
236/130
236/132
233/506
999/338
Kværnerbyen barnehage
Montørbakken
Konows gate
Valhallveien
VEDLEGG 1 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
11.03.2016
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



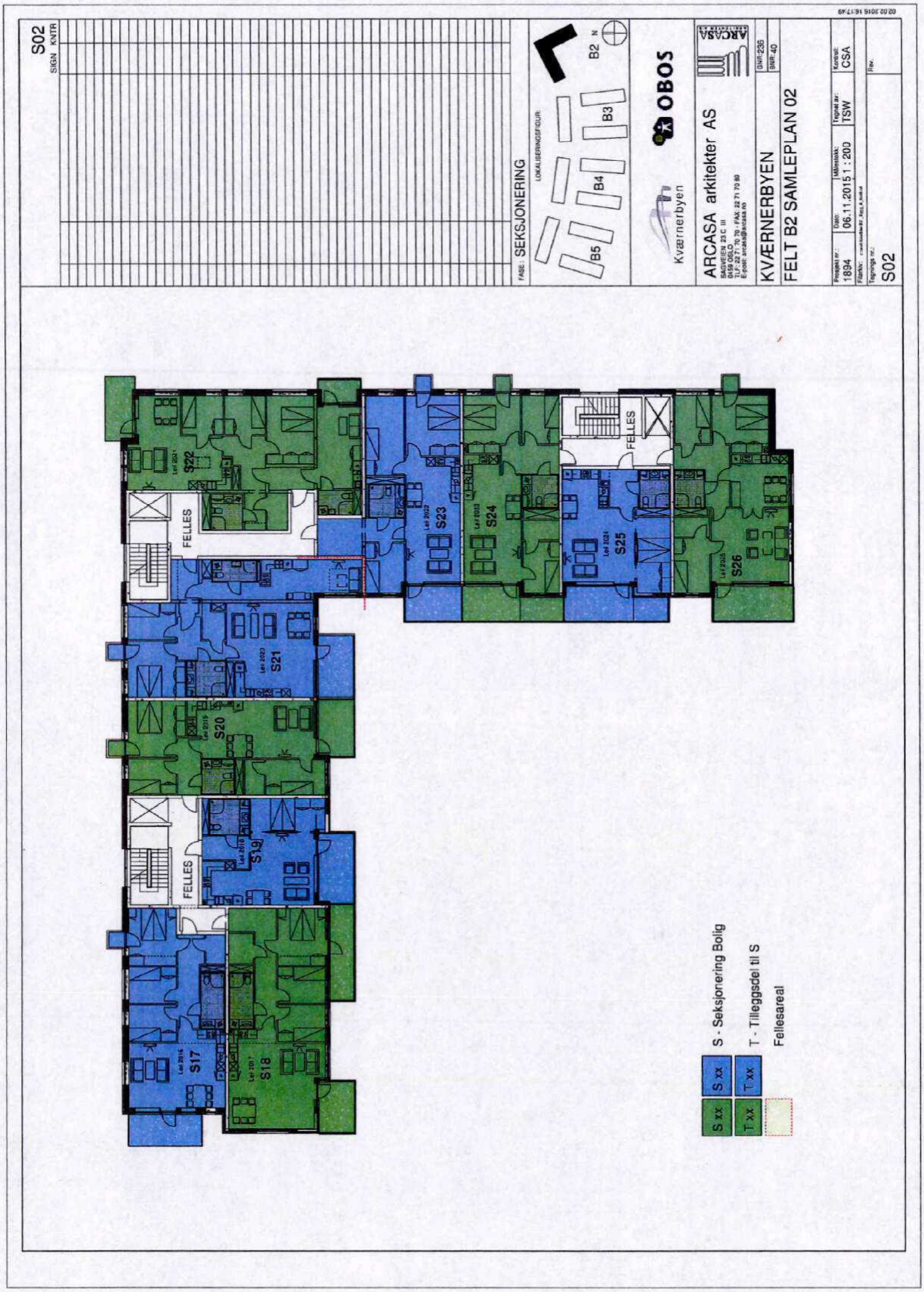
VEDLEGG 2 AV 43
PLAN OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



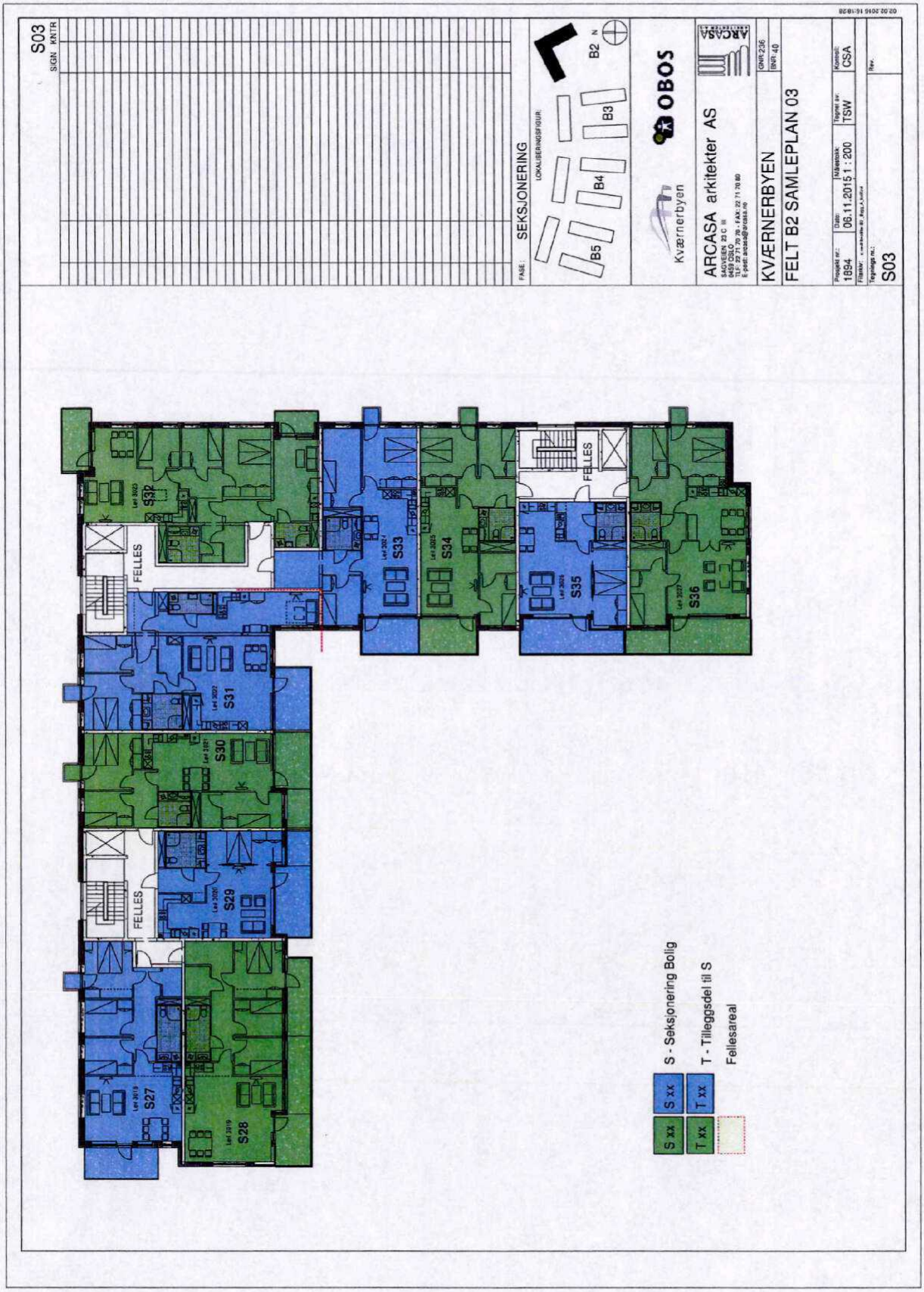
VEDLEGG 3 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



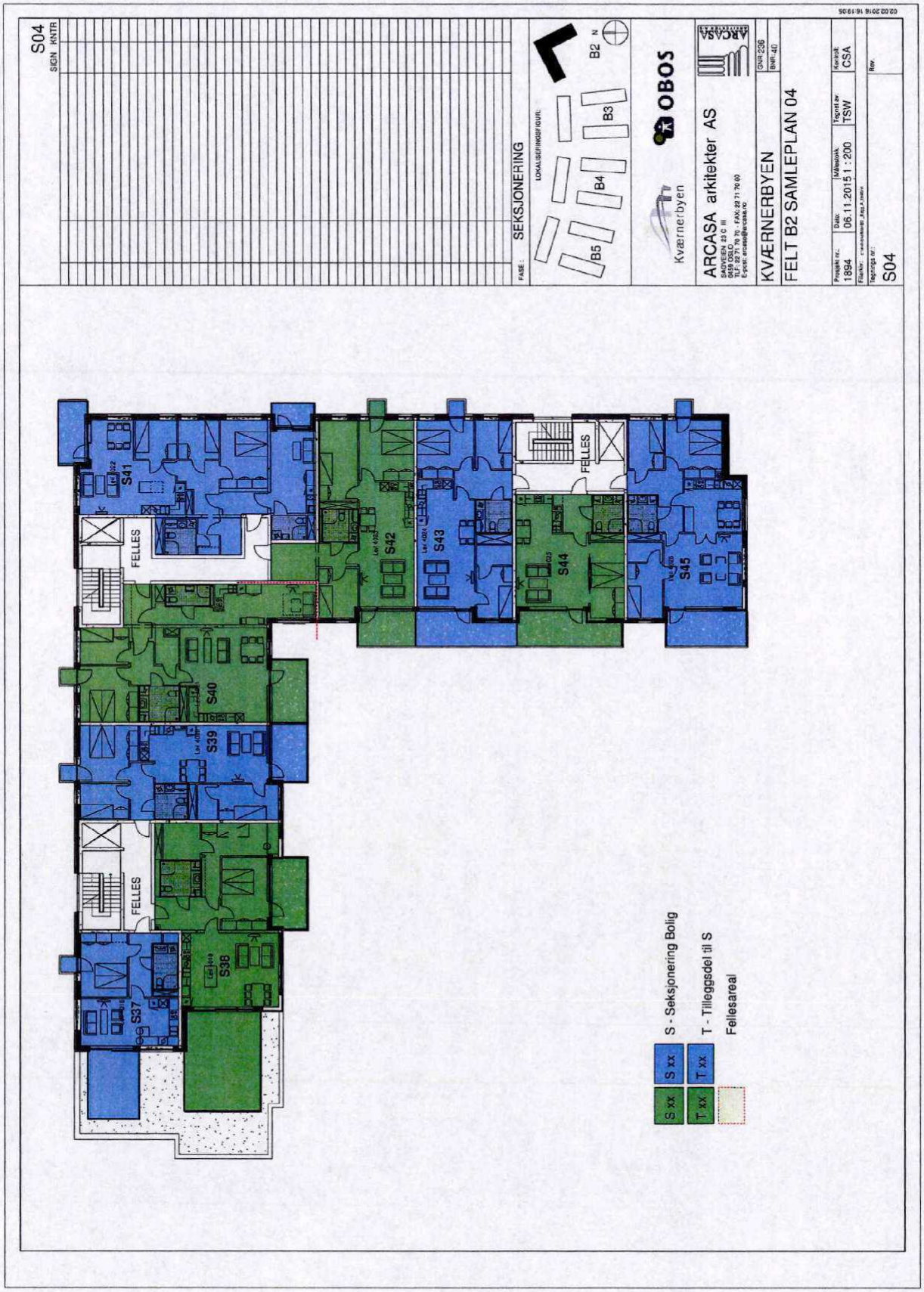
VEDLEGG 34 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



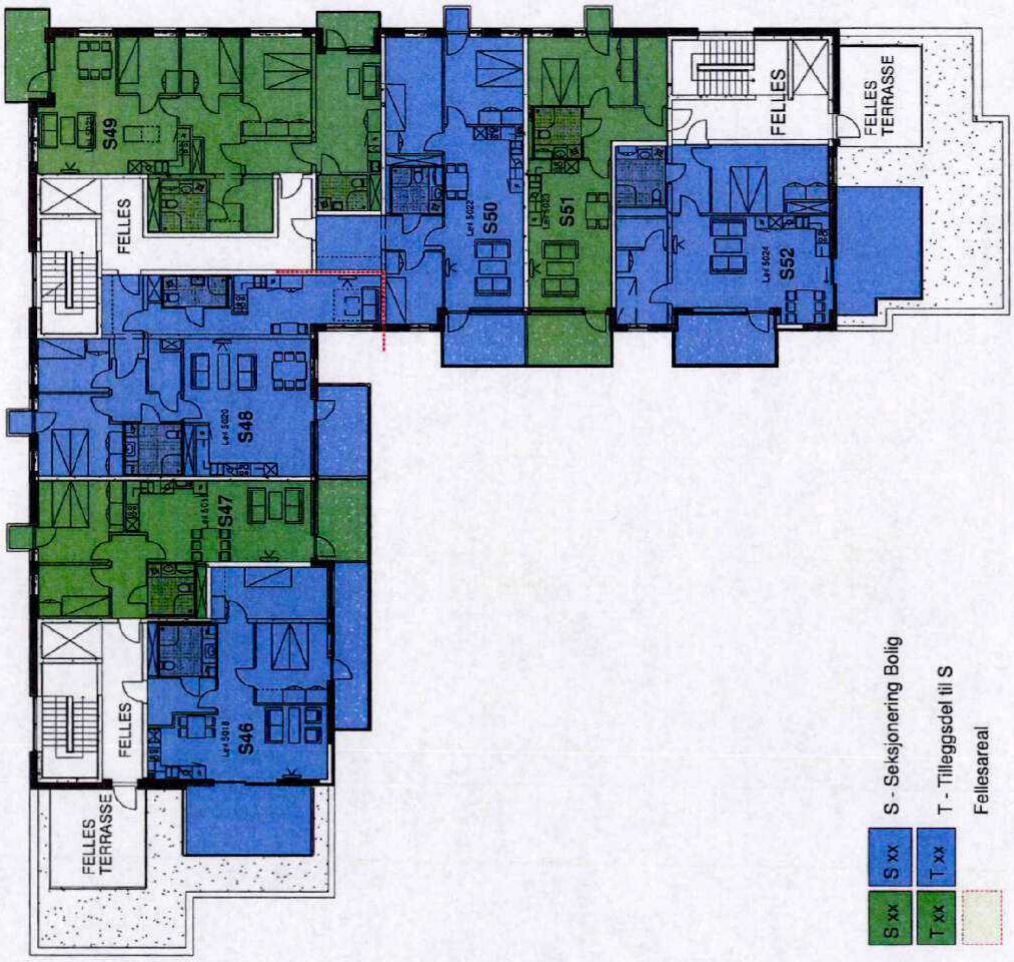
VEDLEGG 5 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEI
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 6 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 7 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S05

FASE: SEKSJONERING

LOKALISERINGSFIGUR: B2 B3 B4 B5

OBOS Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
BADSTUEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

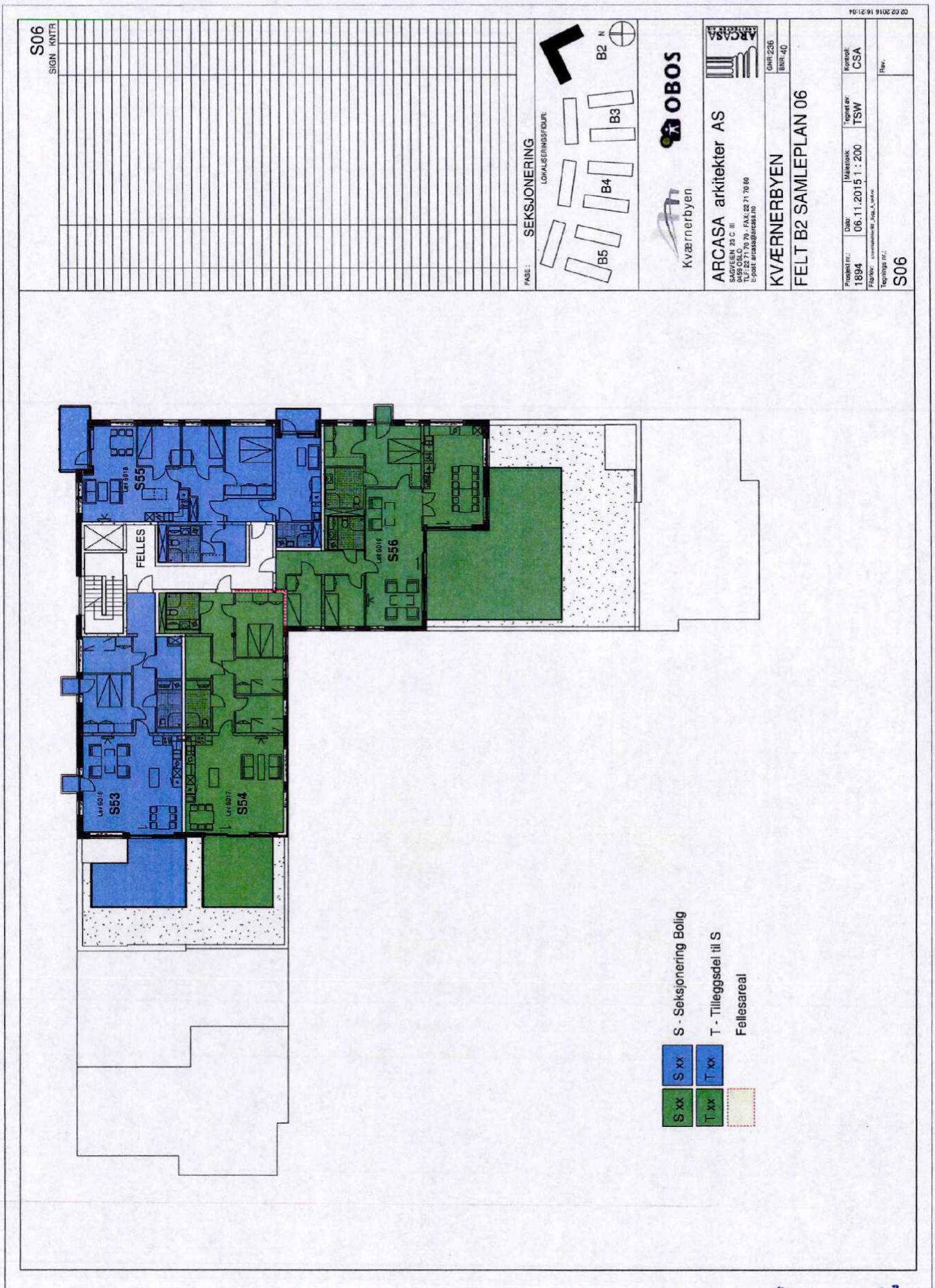
GNR: 236
BNR: 40

KVÆRNERBYEN

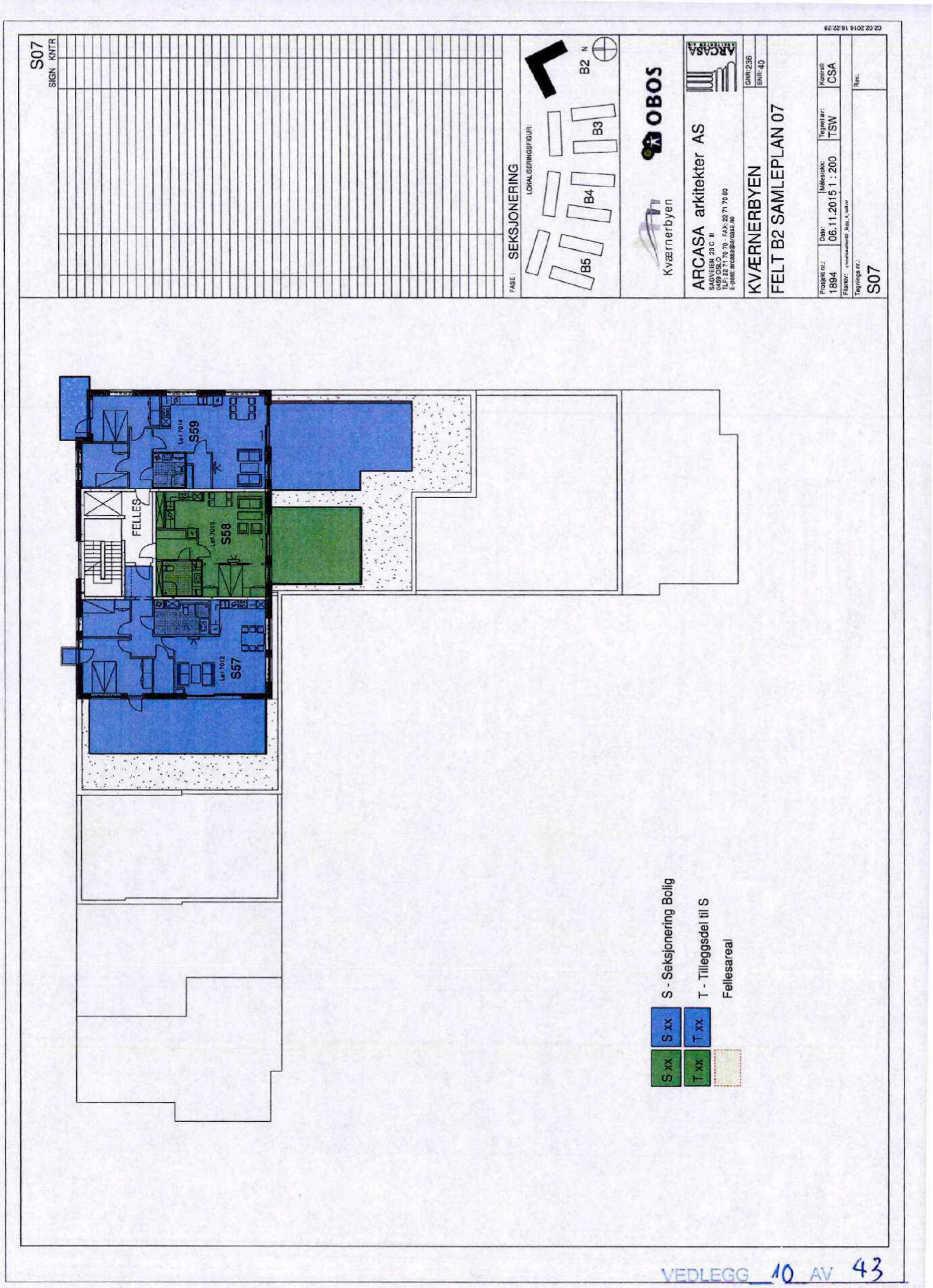
FELT B2 SAMLEPLAN 05

Prosjekt nr.: 1894
Dato: 06.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontroll: CSA
Tegning nr.: S05
Rev.:

VEDLEGG 8 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 9 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 10 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEI
TEKNISK FAGAVDELING

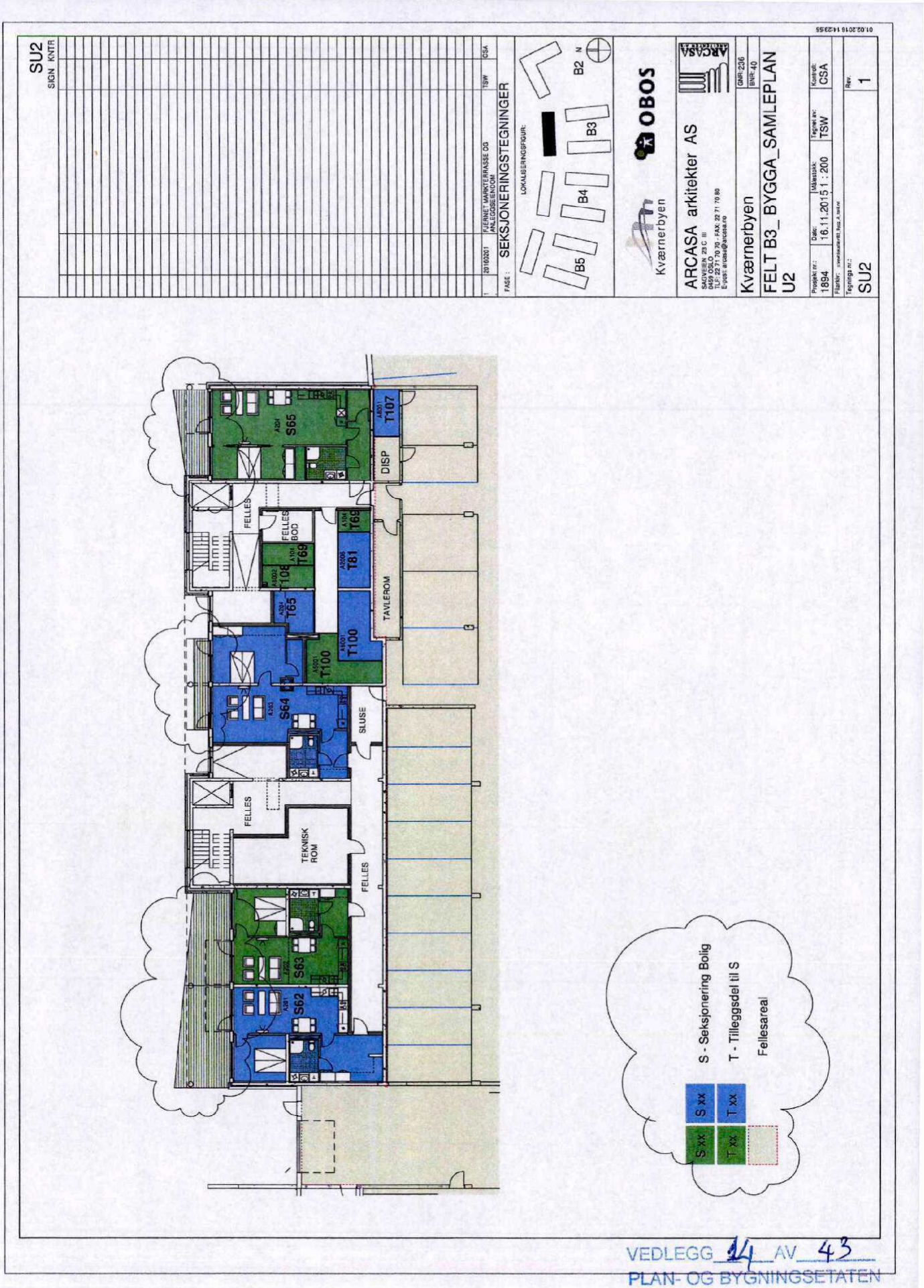


VEDLEGG 11 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

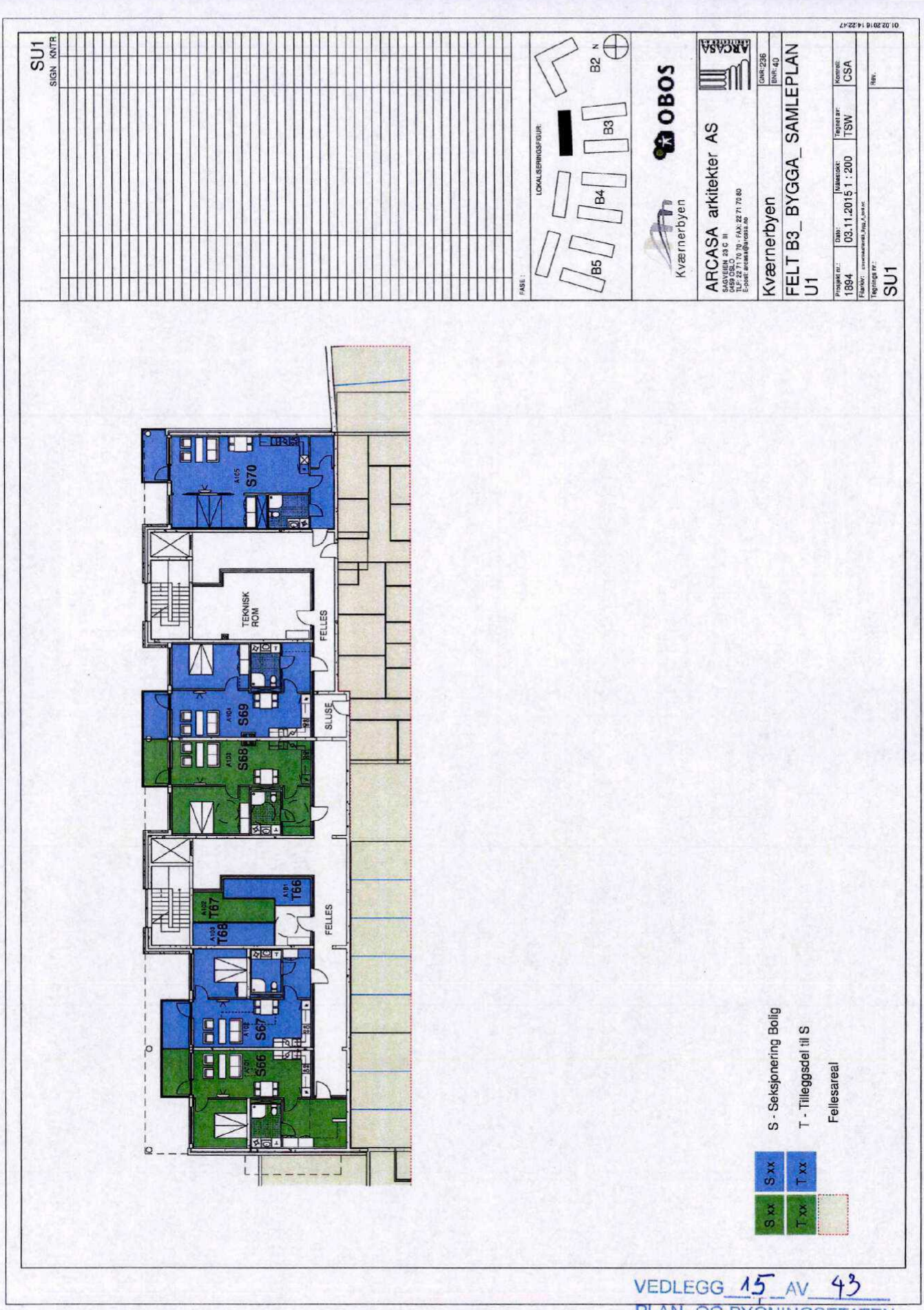


VEDLEGG 12 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

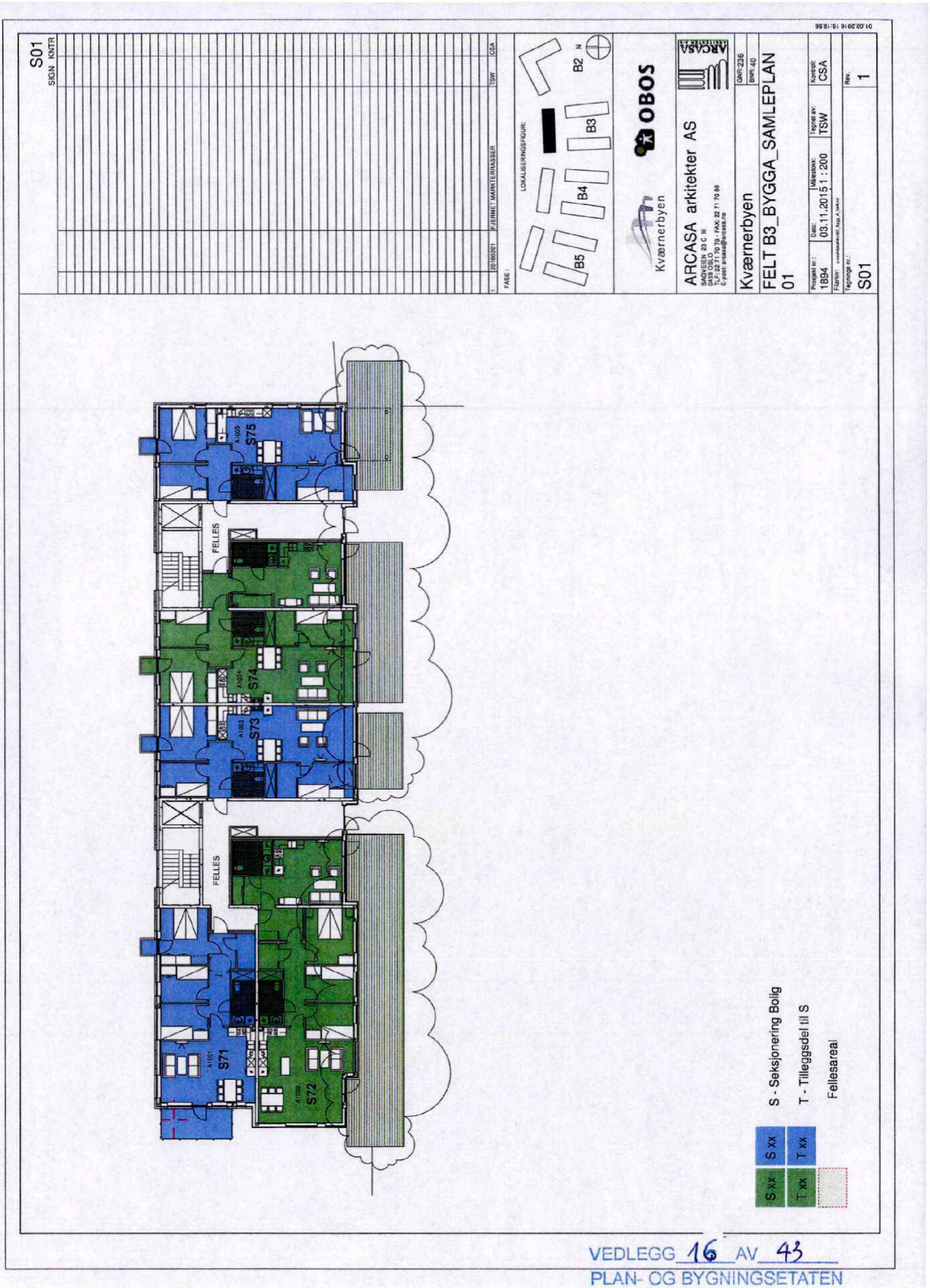

SU1-ABC
SIGN KNTR
1 20160302 UTLUFTING UTGÅR OG ERSTATTES AV BOD C-5015 CSA TSW
FASE :
LOKALISERINGSFIGUR:
B2 N
B3
B4
B5
OBOS
Kværnerbyen
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0456 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no
Kværnerbyen
GNR: 236
BNR: 40
FELT
B3_BYGGABC_SAMLEPLAN U1
Prosjekt nr.: 1894
Dato: 17.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontrollert: CSA
Tegnings nr.: SU1-ABC
Rev. 1
02.03.2016 15:14:57
FELLES
PARKERINGSSYSTEM ØVRE DEL
TEKNISK ROM
LAV HØYDE
DISP
DISP UTLUFT
UP
S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal
S xx
T xx
VEDLEGG 13 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



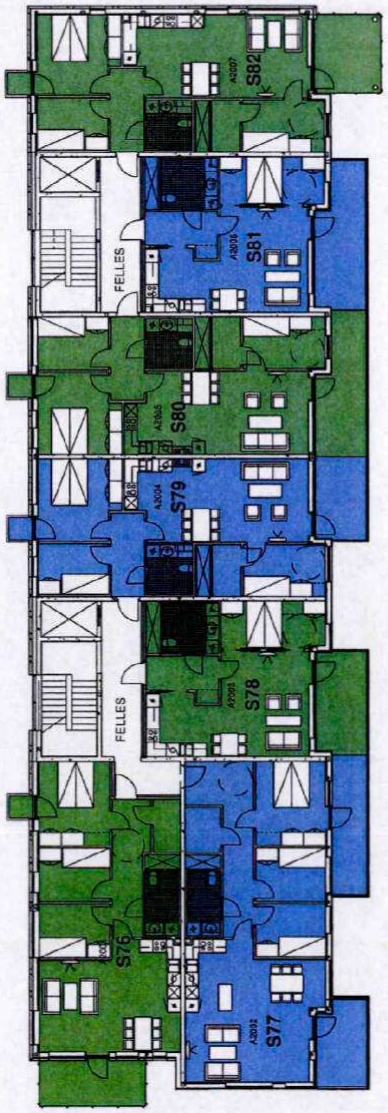
VEDLEGG 14 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 15 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 16 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal

S xx | S xx
T xx | T xx

S02
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:
B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0484 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

GNR:236
BNR:40

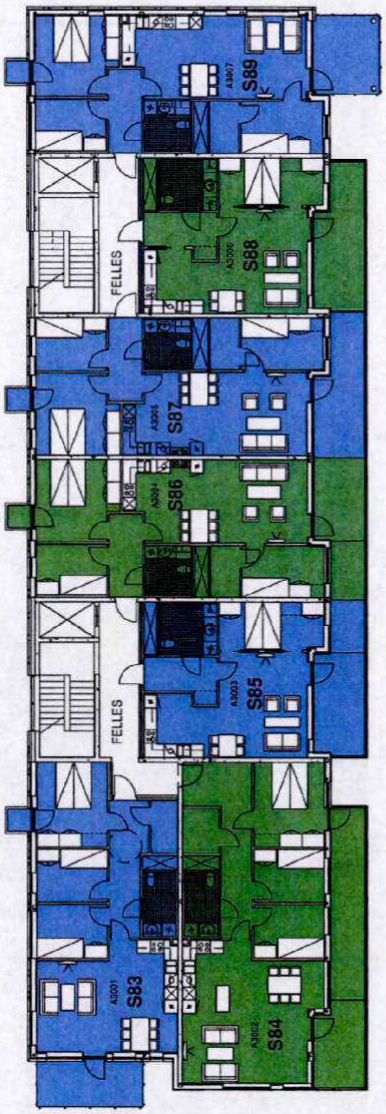
Kværnerbyen

FELT B3_BYGGA_SAMLEPLAN 02

Prosjekt nr.: 1894
Dato: 03.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontroll: CSA
Fil.ref.:
Tegning nr.: S02
Rev.

01.02.2016 15:21:24

VEDLEGG 17 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal

S03
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:
B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR: 236
BNR: 40

FELT B3_BYGGA_SAMLEPLAN
03

Prosjekt nr.: 1884
Dato: 03.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontroll: CSA
Filarkiv: ...
Tegningsnr.: S03
Rev.

VEDLEGG 18 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S04
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:

B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

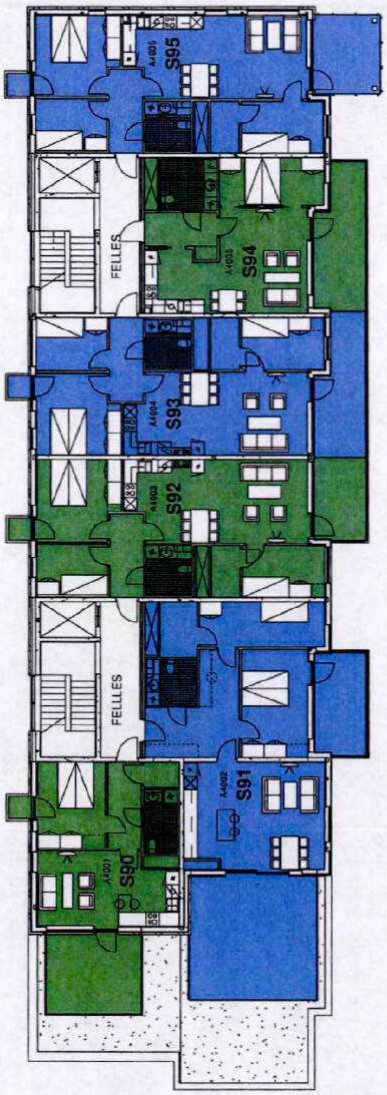
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

GNR:236
BNR:40

Kværnerbyen

FELT B3_BYGGA_SAMLEPLAN
04

Prosjekt nr.: 1894
Dato: 03.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontrollert: CSA
Filplot: ...
Tegnings nr.: S04
Rev.



S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal

S xx
T xx
S xx
T xx

VEDLEGG 19 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S05
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:

B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

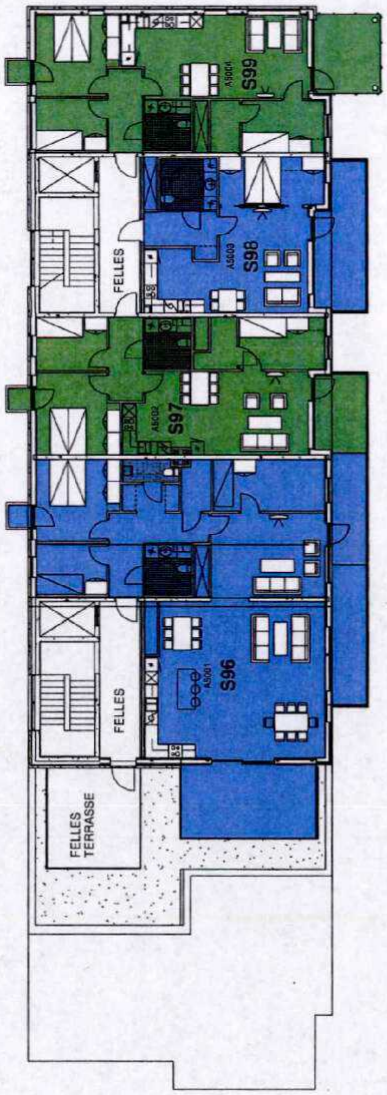
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR:236
BNR:40

FELT B3_BYGGA_SAMLEPLAN
05

Prosjekt nr.: 1894
Dato: 03.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontroll: CSA
Fil:
Tegnings nr.: S05
Rev.



S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal

S xx
S xx
T xx
T xx

VEDLEGG 20 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S06
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:

B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR:236
BNR:40

FELT B3_ BYGGA_
SAMLEPLAN 06

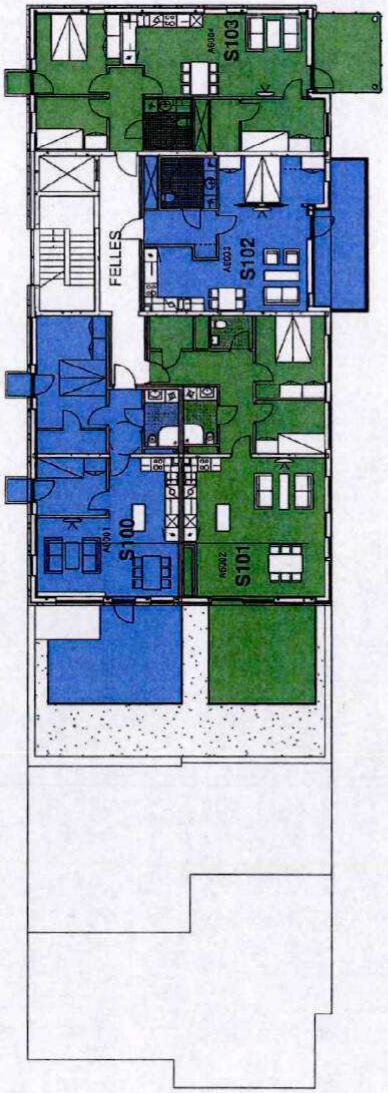
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Filsti/r: J:\prosjekter\1894_Bygg_A_test.pln

Tegnings nr.:
S06

Rev.

01.02.2016 15:23:46



S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal

S xx
T xx
S xx
T xx

VEDLEGG 21 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S07
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:

B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

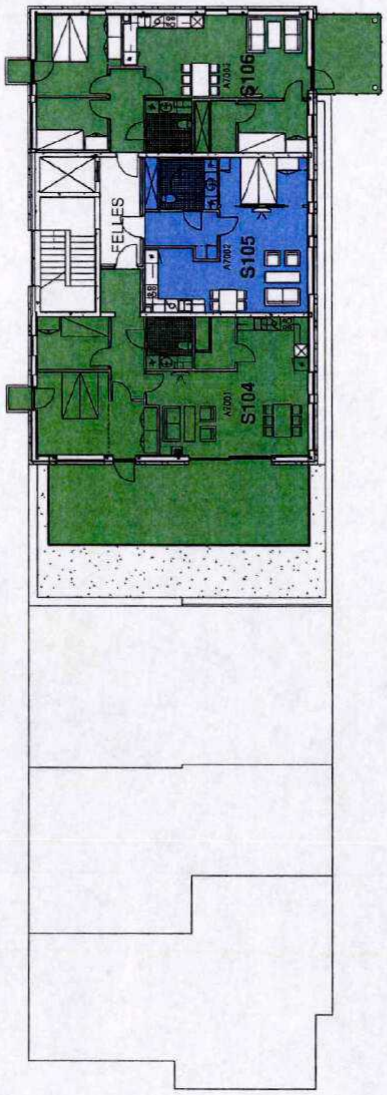
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: e-oslo@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR: 236
BNR: 40

FELTB3_BYGGA_
SAMLEPLAN 07

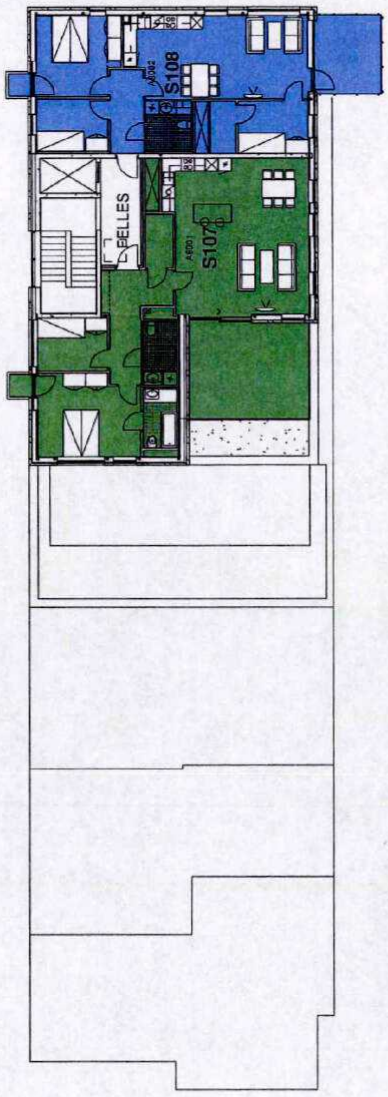
Prosjekt nr.: 1894
Dato: 03.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontroll: CSA
Filsti: ...\revit\elementer_bygg_A_test.rvt
Tegninga nr.: S07
Rev.



S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal

S xx
S xx
T xx
T xx

VEDLEGG 22 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



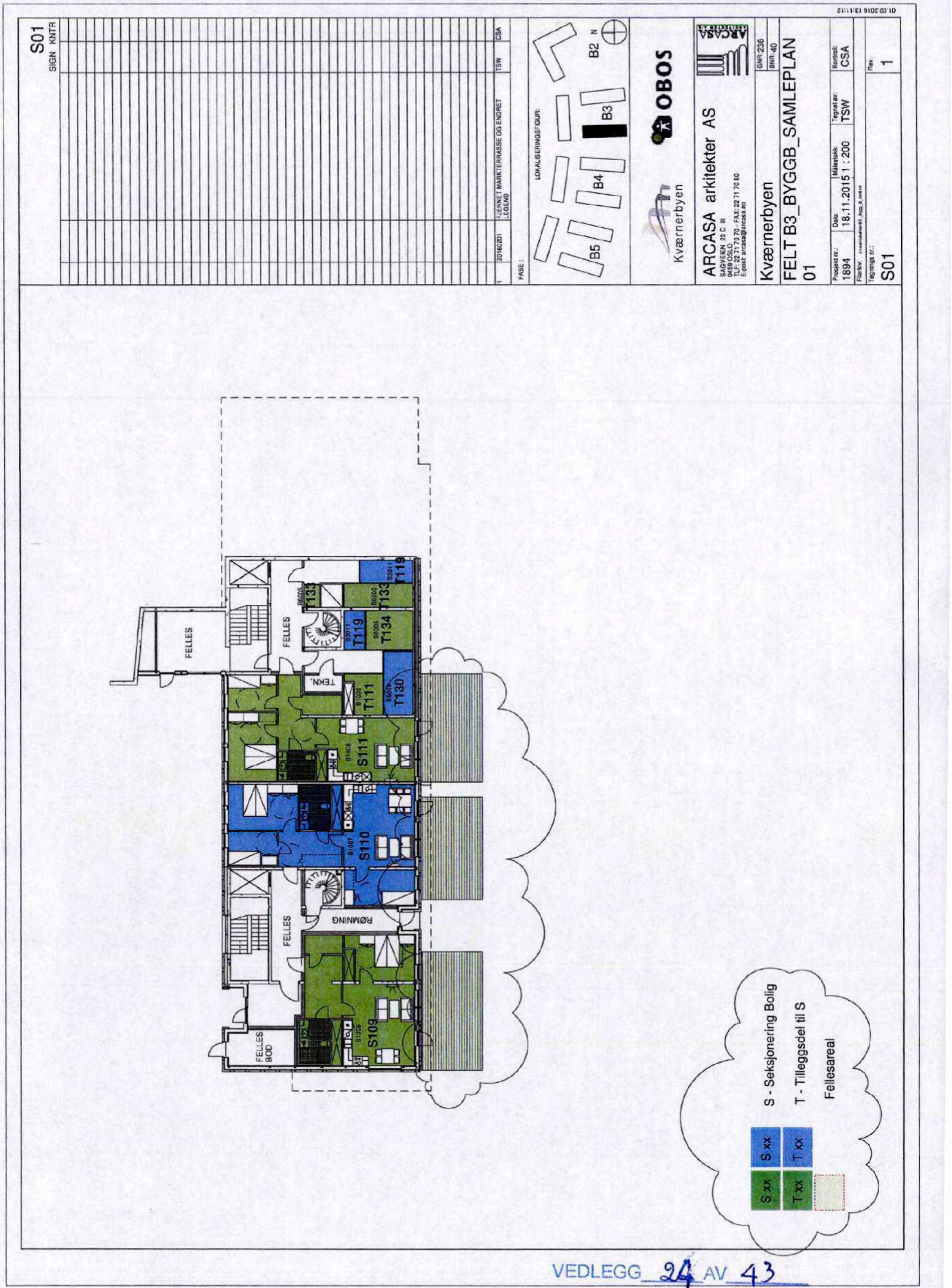
S - Seksjonering Bolig

T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S xx | S xx | T xx | T xx

VEDLEGG 23 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

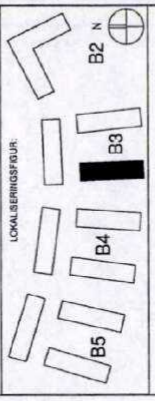


VEDLEGG 24 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S02
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:



OBOS
Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0460 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

GNR: 236
BNR: 40

Kværnerbyen

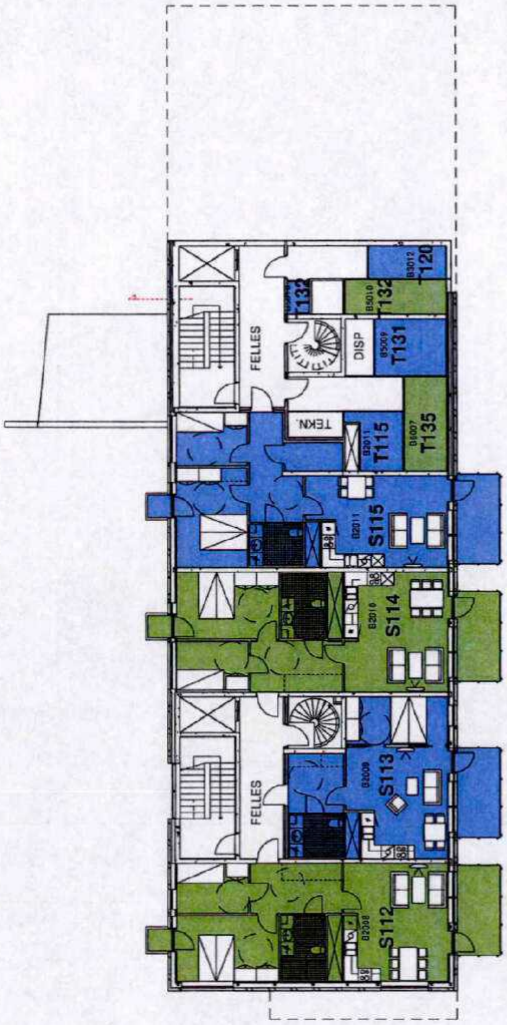
FELT B3_BYGGB_SAMLEPLAN
02

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	17.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Fil/ref: c:\revit\arcasa\...\felt_b.rvt

Tegning nr.:
S02

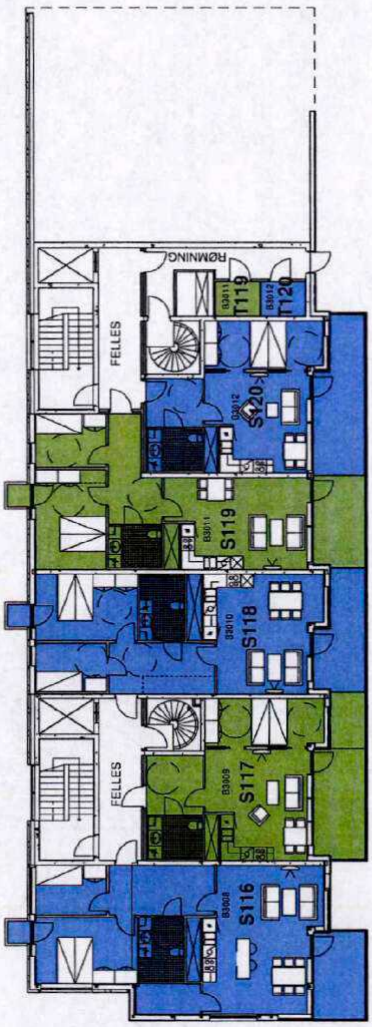
Rev.



S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal

S xx
T xx
S xx
T xx

VEDLEGG 25 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S - Seksjonering Bolig

T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S XX | S XX | T XX | T XX

S03
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:

B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR:236
BNR:40

FELT B3_BYGGB_SAMLEPLAN
03

Prosjekt nr.: 1894
Dato: 03.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontroll: CSA
Fil/rkr:
Tegninga nr.: S03
Rev.

01.02.2016 10:10:27

VEDLEGG 26 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S04
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:

B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 71 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

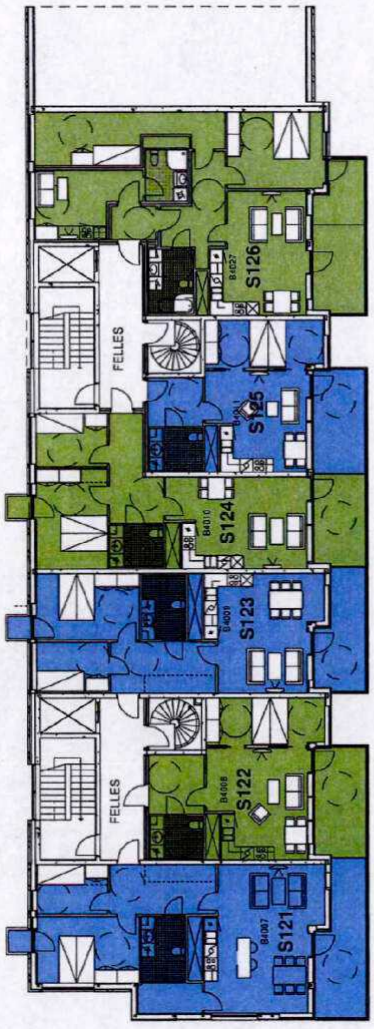
GNR:236
BNR:40

Kværnerbyen

FELT B3_BYGGB_SAMLEPLAN
04

Prosjekt nr.: 1894
Dato: 03.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontrollert: CSA
Fåkkv:
Tegninga nr.: S04
Rev.

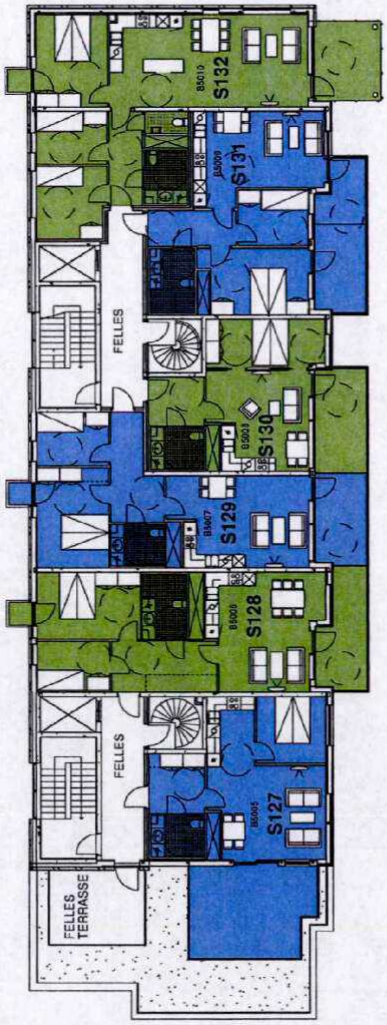
01.02.2016 13:14:05



S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal

S xx
T xx
S xx
T xx

VEDLEGG 27 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S - Seksjonering Bolig

T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S xx | S xx | T xx | T xx

S05
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:

B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 FAX: 22 71 70 60
E-post: arcasa@arcasa.no

GNR:236
BNR:40

Kværnerbyen

FELT B3_BYGGB_SAMLEPLAN
05

Prosjekt nr.: 1894
Dato: 03.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontroll: CSA
Fil/ikke:
Tegnings nr.: S05
Rev.

01.02.2016 13:14:42

VEDLEGG 28 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S06
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:

B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

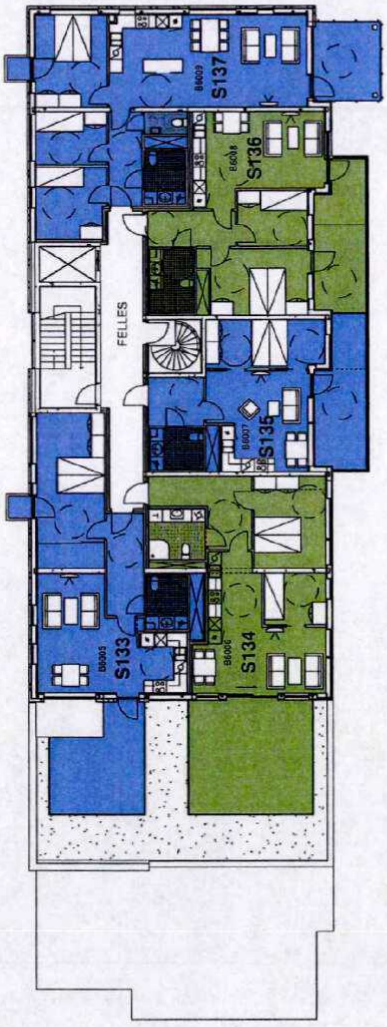
GNR:236
BNR:40

Kværnerbyen

FELT B3_BYGGB_SAMLEPLAN
06

Prosjekt nr.: 1894
Dato: 03.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontrollert: CSA
Filskriv:
Tegnings nr.: S06
Rev.

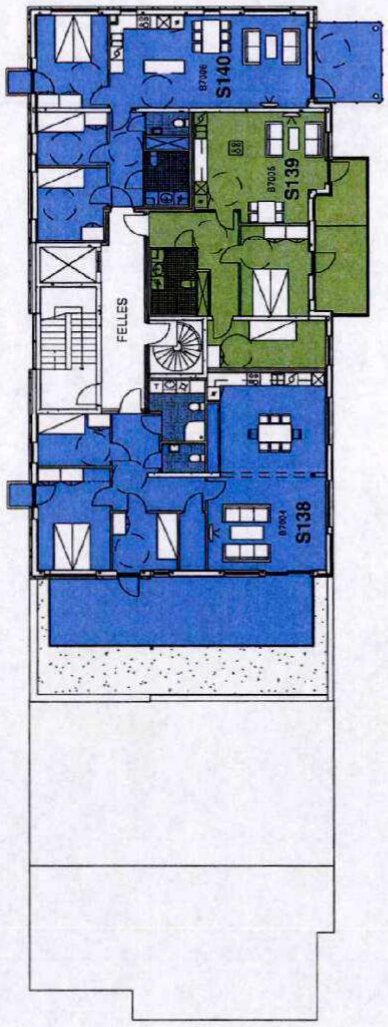
01.02.2016 13:25:30



S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal

S xx
T xx
S xx
T xx

VEDLEGG 29 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S - Seksjonering Bolig

T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S xx | T xx

S xx | T xx

S07
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:
B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

ARCASA
ARCASA arkitekter AS
SADVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

GNR: 236
BNR: 40

Kværnerbyen

FELT B3_BYGGB_SAMLEPLAN
07

Prosjekt nr.: 1894
Dato: 03.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontroll: CSA
Fil/ref.:
Tegnings nr.: S07
Rev.

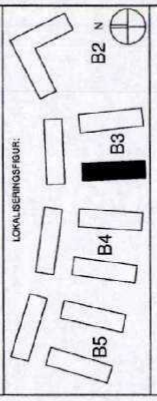
01.02.2016 13:27:29

VEDLEGG 30 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S08
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:



OBOS
Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR: 235
BNR: 40

FELT B3_BYGGB_SAMLEPLAN
08

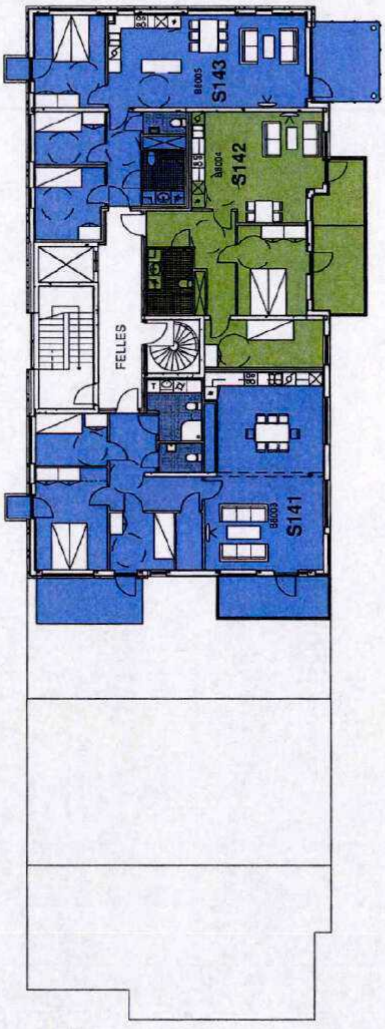
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1994	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Fildirektør: c:\revit\kværnerbyen_felt_b_sentral.rvt

Tegnings nr.:
S08

Rev.

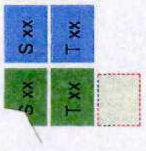
07.02.2016 13:28:09



S - Seksjonering Bolig

T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

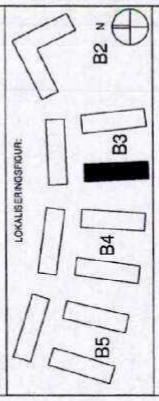


VEDLEGG 31 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S09
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:



OBOS
Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR: 236
BNR: 40

FELT B3_BYGGB_SAMLEPLAN
09

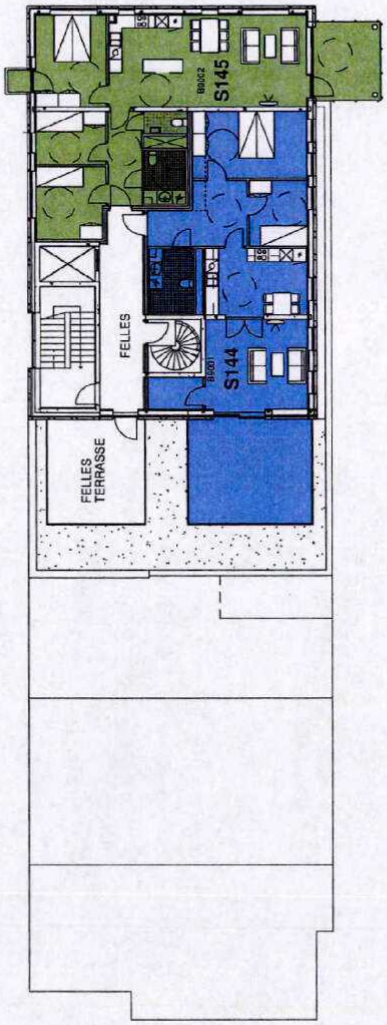
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Filsti/nr.: c:\revit\arcasa\09_Felt_B3_bygg_samleplan_TSW_B_bygg.rvt

Tegnings nr.:
S09

Rev.

01.02.2016 13:28:52



S - Seksjonering Bolig

T - Tilleggsdel til S

Fellesareal



VEDLEGG 32 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S10
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:

B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
Tlf: 22 71 70 70 FAX: 22 71 70 60
E-post: kristian@arcasa.no

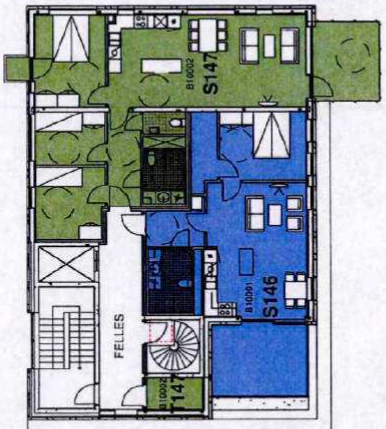
GNR-236
BNR-40

Kværnerbyen

FELTB3_BYGGB_SAMLEPLAN10

Prosjekt nr.: 1894
Dato: 03.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontrollt: CSA
Filarkiv:
Tegninga fil.: S10
Rev.

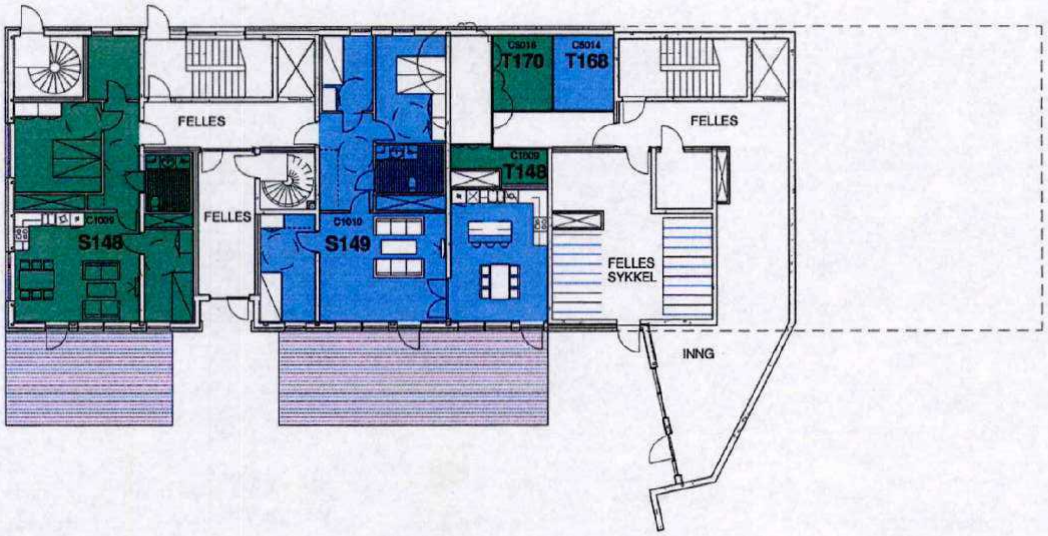
07.02.2016 13:29:39



S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal

S xx
T xx
S xx
T xx

VEDLEGG 33 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

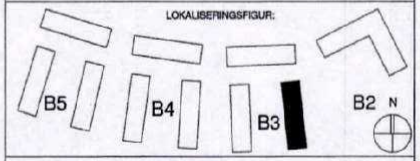


S01

			SIGN	KNTR
2	20160302	BOD C-5015 UTGÅR I 1.ETG OG FLYTTES TIL U1	CSA	TSW
1	20160201	FJERNET MARKTERRASSER	TSW	CSA

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:



Kværnerbyen

OBOS

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR: 236
BNR: 40

FELT B3_BYGGC_SAMLEPLAN
01

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Filarkiv: c:\revit\kvartal\B3_ByggC_samle.rvt

Tegnings nr.: S01

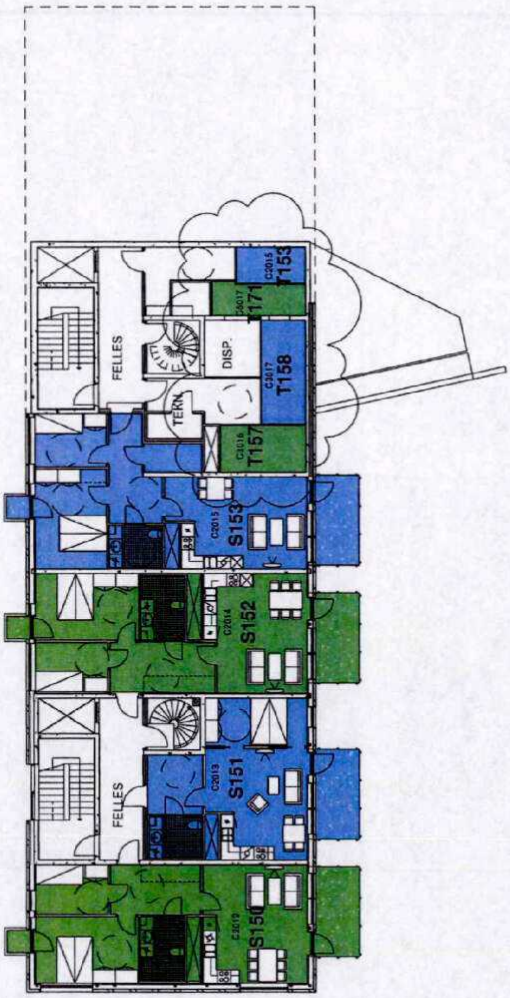
Rev. 2

02.03.2016 14:25:03

VEDLEGG 34 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S xx	S xx	S - Seksjonering Bolig
T xx	T xx	T - Tilleggsdel til S
		Fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/294184/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 14:40



S - Seksjonering Bolig

T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S xx | T xx

S xx | T xx

S02
SIGN KNTR

1 20160201 ENDRET BODER TSW CSA

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:

B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

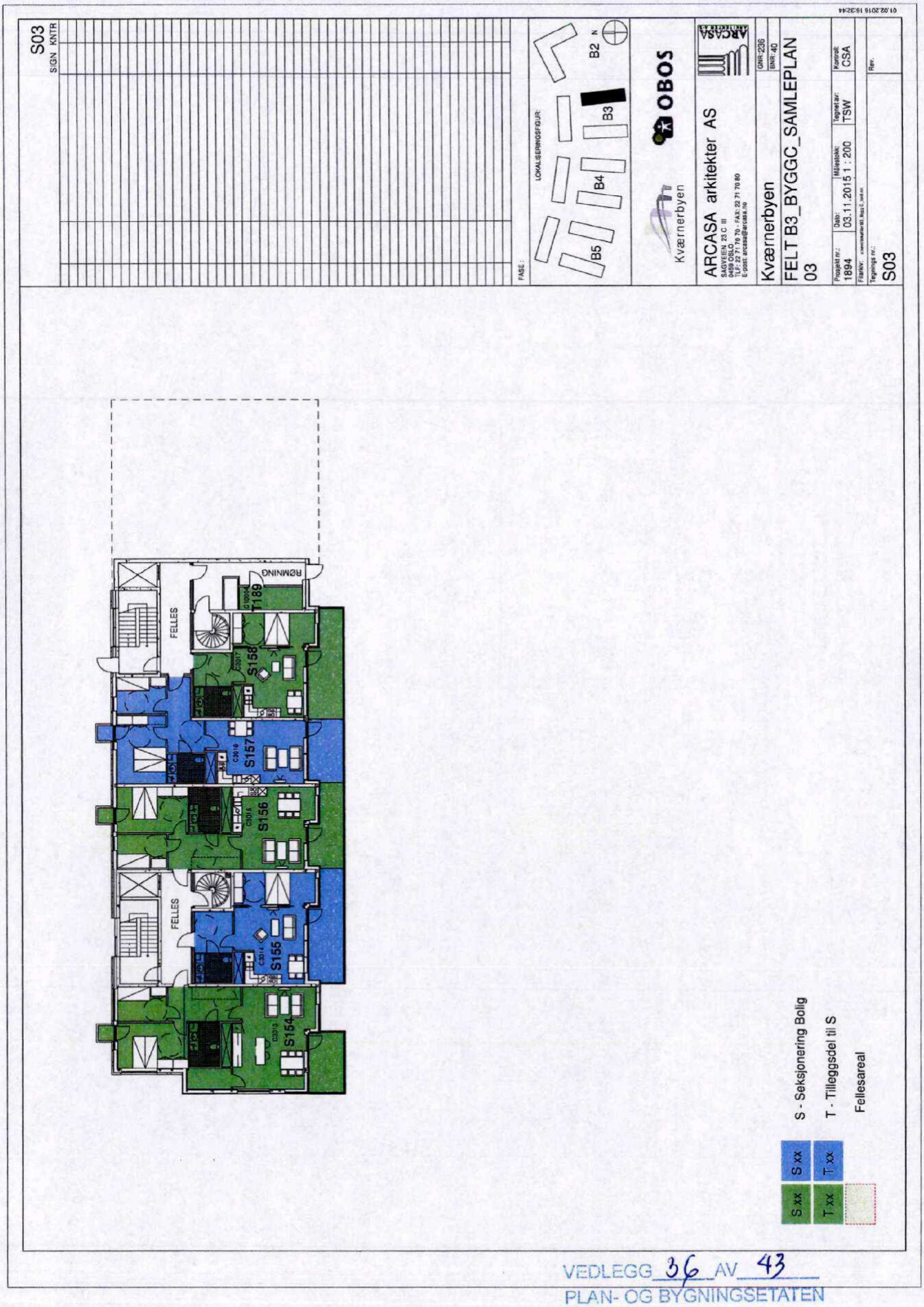
GNR: 236
BNR: 40

FELT B3_BYGGC_SAMLEPLAN 02

Prosjekt nr.: 1994
Dato: 03.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontrollert: CSA
Filsti: ...\revit\arkitekt\B3_bygg\C_sam.rvt
Tegnings nr.: S02
Rev. 1

01.02.2016 16:29:57

VEDLEGG 35 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 36 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S04
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:

B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

ARCASA

GNR: 236
BNR: 40

Kværnerbyen

FELT B3_BYGGC_SAMLEPLAN
04

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollr:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Filplan: ...\samlekart\m_byg\c_samle.rvt

Tegnings nr.:
S04

Rev.

01.02.2016 16:03:27

S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal

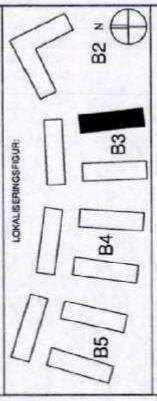
S xx
T xx
S xx
T xx

VEDLEGG 37 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S05
SIGN KNTR

FASE:

LOKALISERINGSFIGUR:



OBOS
Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0460 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

GNR:236
BNR:40

Kværnerbyen

FELT B3_BYGGC_SAMLEPLAN
05

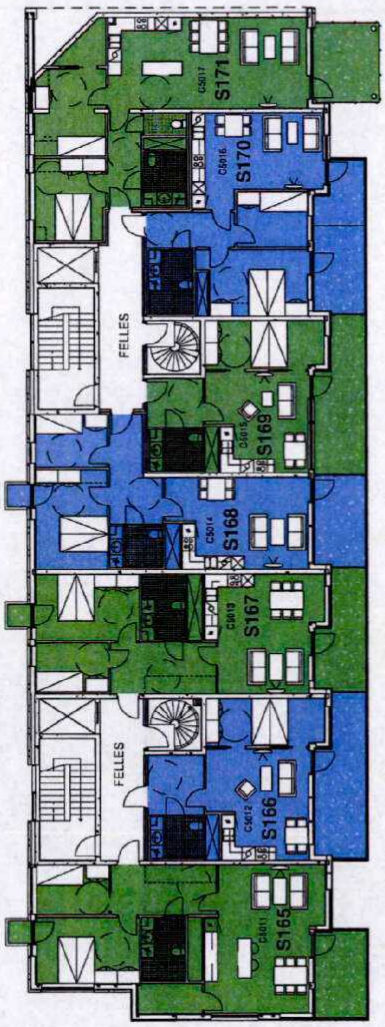
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Filkrav: ...\...\arkitektur\...\Rapid_mal.rvt

Tegninga nr.:
S05

Rev.

01.02.2016 16:33:52



S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal

S xx
T xx
S xx
T xx

VEDLEGG 38 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S06
SIGN KNTR

FASE :

LOKALSERINGSFIGUR:

B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

ARCASA
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 71 70 FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

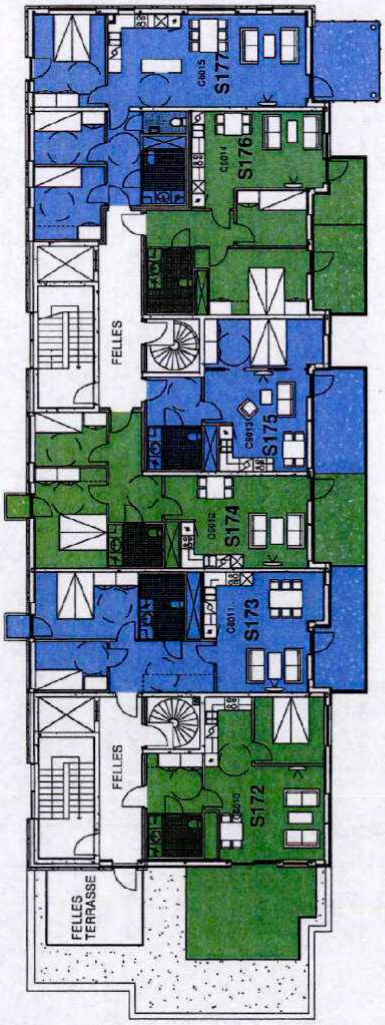
GNR: 236
BNR: 40

Kværnerbyen

FELT B3_BYGGC_SAMLEPLAN
06

Prosjekt nr.: 1894
Dato: 03.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontroll: CSA
Fil: C:\Revit\arcasa\B3_Plan\C_sam.rvt
Tegnings nr.: S06
Rev.

01.02.2016 16:34:32



S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal

S xx | S xx
T xx | T xx

VEDLEGG 39 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S07
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:

B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR: 236
BNR: 40

FELT B3_BYGGC_SAMLEPLAN 07

Prosjekt nr.: 1894
Dato: 03.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontroll: CSA
Filsti: ...
Tegnings nr.: S07
Rev.

01.02.2016 16:35:02

S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal

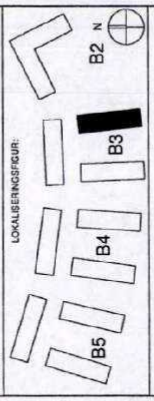
S xx
T xx
S xx
T xx

VEDLEGG 40 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S08
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:



OBOS
Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR: 236
BNR: 40

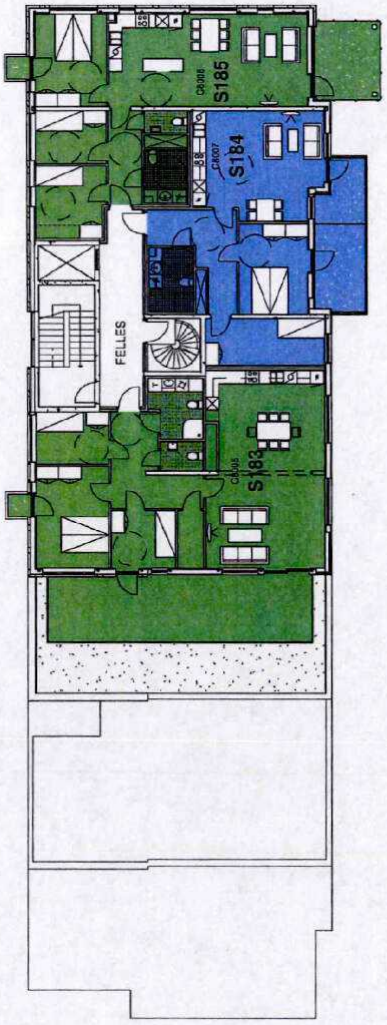
FELT B3_BYGGC_SAMLEPLAN
08

Prosjekt nr.:	Date:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Filsti: ...\kværnerbyen_fase2_ma.rvt

Tegnings nr.: S08

Rev.



S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal

S xx
T xx

VEDLEGG 41 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S09
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:

B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0460 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR: 236
BNR: 40

FELT B3_BYGGC_SAMLEPLAN
09

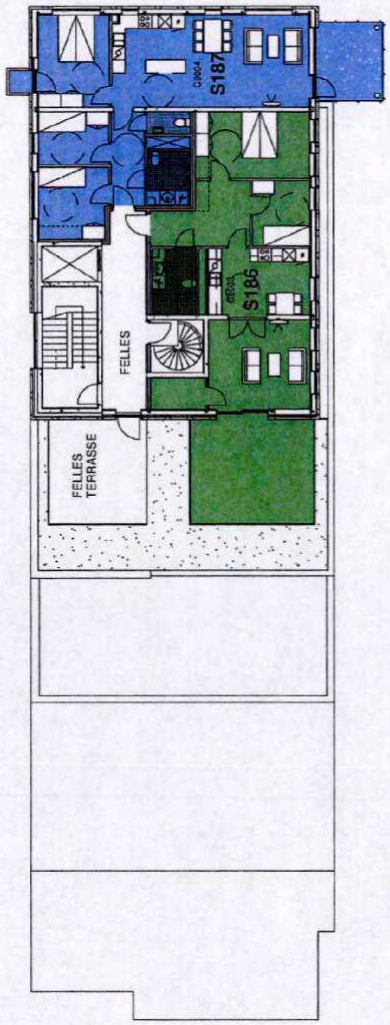
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
1694	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Filsti/Xr: c:\revit\arcasa\1694_Appl C_tsw8.rvt

Tegnings nr.:
S09

Rev.

01.02.2016 16:35:58



S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal

S xx
S xx
T xx
T xx

VEDLEGG 42 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S10
SIGN KNTR

FASE:

LOKALISERINGSFIGUR:

B2 N
B3
B4
B5

OBOS
Kværnerbyen

ARCASA
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0460 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

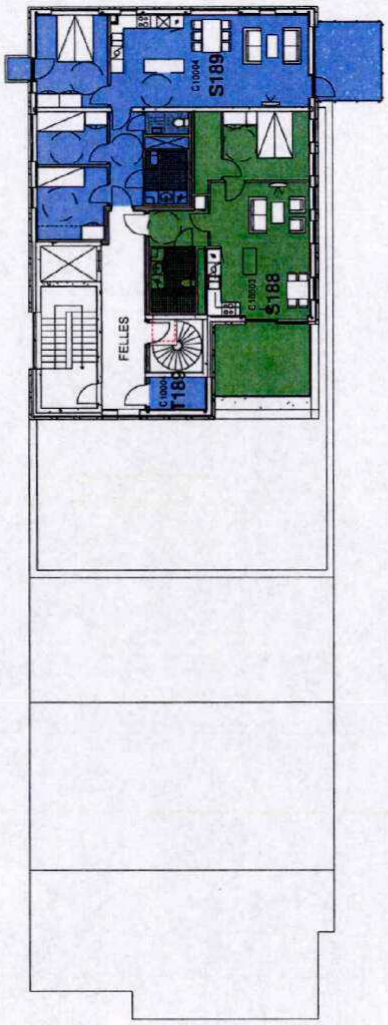
GNR: 236
BNR: 40

Kværnerbyen

FELT B3_BYGGC_SAMLEPLAN 10

Prosjekt nr.: 1894
Dato: 03.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontroll: CSA
Filarkiv:
Tegnings nr.: S10
Rev

01.02.2016 16:36:26



S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal

S xx
S xx
T xx
T xx

VEDLEGG 43 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Freserveien 41

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	19 min 1.4 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	22 min 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	14 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kværner Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 74	2 min 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	16 min 1.4 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	0 min 0 km
Kværnerdalen barnehage (1-5 år) 300 barn	3 min 0.3 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Konowsgate	5 min
Coop Extra Kværnerbyen	4 min

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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	23 min
Ditt apotek Kværnerbyen	4 min
Vinmonopolet Bjørvika	20 min

SPORT

Vålerenga skole	11 min
Nygård terrasse ballpl./skøytebane	13 min
FitnessRoom Kværnerbyen	4 min
Mudo Gym Etterstad	12 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

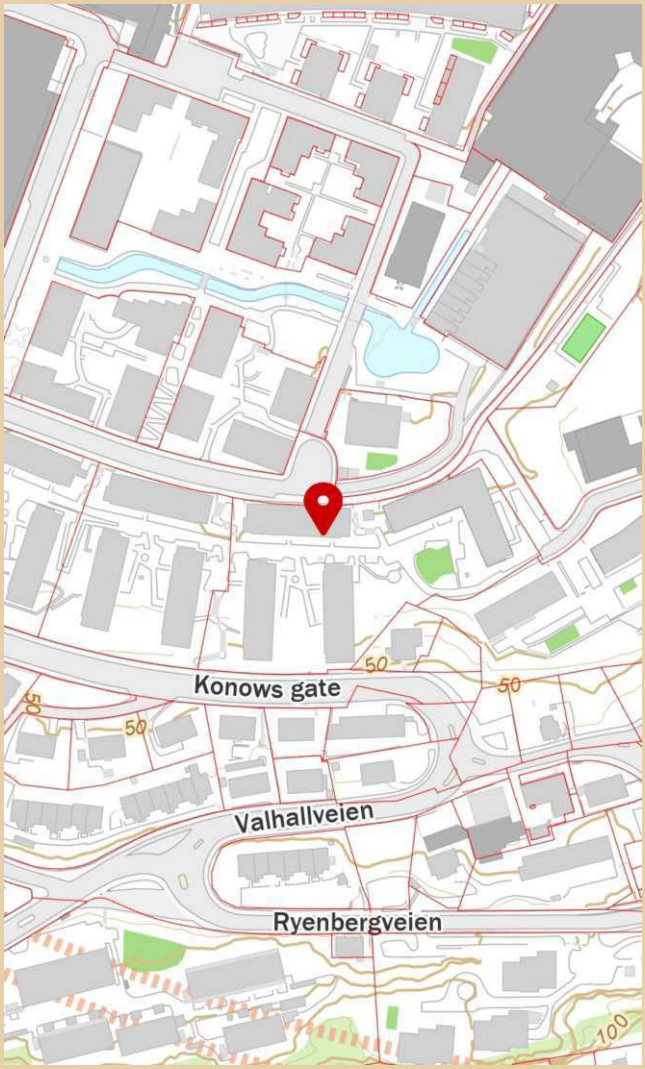
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Freserveien 41

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	19 min 1.4 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	22 min 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	14 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kværner Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 74	2 min 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	16 min 1.4 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	0 min 0 km
Kværnerdalen barnehage (1-5 år) 300 barn	3 min 0.3 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Konowsgate	5 min
Coop Extra Kværnerbyen	4 min

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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	23 min
Ditt apotek Kværnerbyen	4 min
Vinmonopolet Bjørvika	20 min

SPORT

Vålerenga skole	11 min
Nygård terrasse ballpl./skøytebane	13 min
FitnessRoom Kværnerbyen	4 min
Mudo Gym Etterstad	12 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

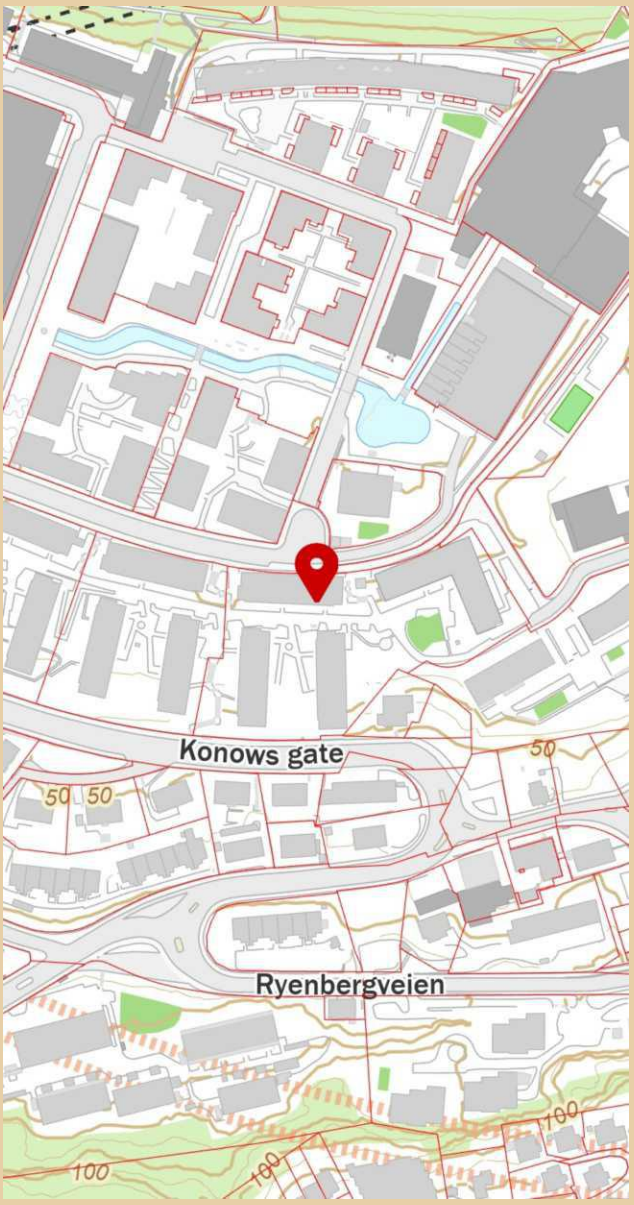
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Freserveien 41

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	19 min 1.4 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	22 min 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	14 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

EVBox Freserveien 31	2 min
Ryenbergveien - 4823	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kværner Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 74	2 min 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	16 min 1.4 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo Gardermoen	34 min

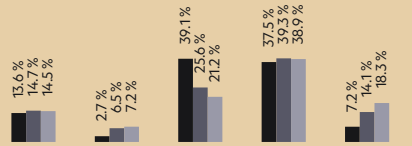
BARNEHAGER

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	0 min 0 km
Kværnerdalen barnehage (1-5 år) 300 barn	3 min 0.3 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Konowsgate	5 min
Coop Extra Kværnerbyen	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Vålerenga skole	11 min
Nygård terrasse ballpl./skøytebane	13 min
FitnessRoom Kværnerbyen	4 min
Mudo Gym Etterstad	12 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

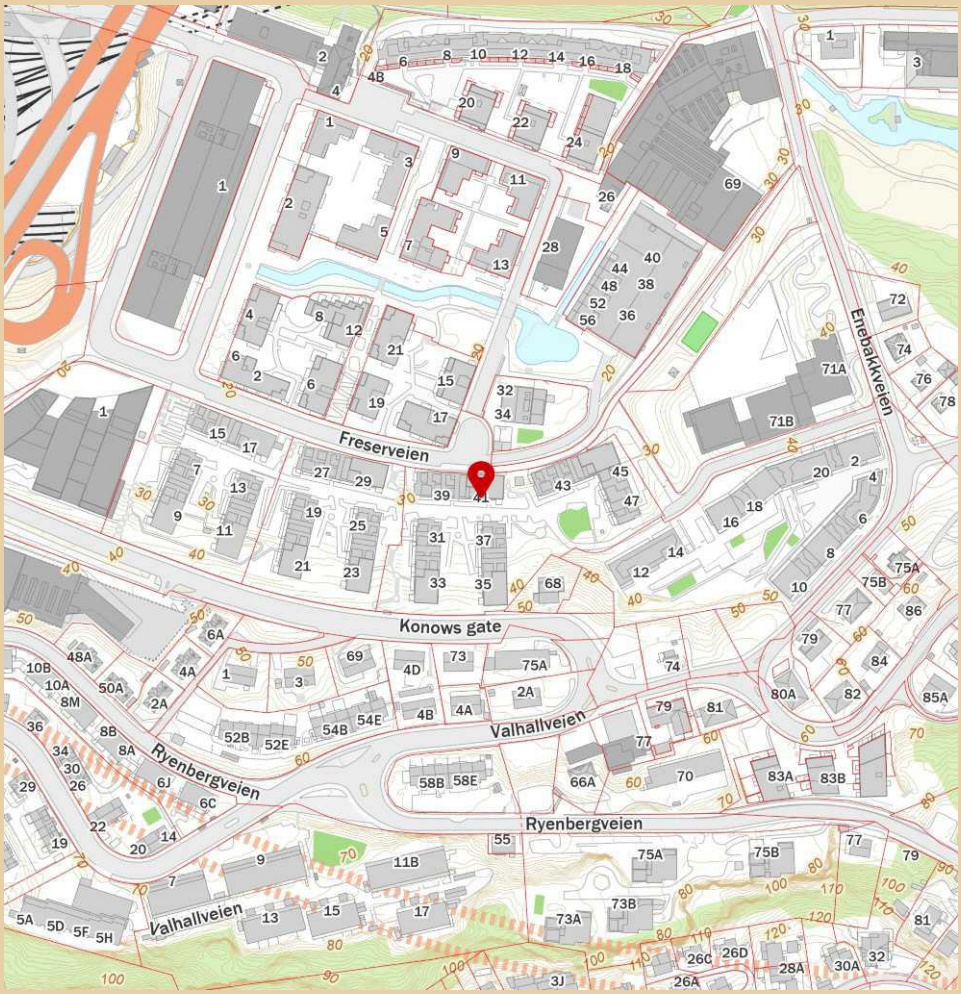
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Freserveien 41, 0195 Oslo
Gnr. 236, Bnr. 236, Snr. 105, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260444

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Håvard Nilsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 948 98 925

E-post: haavard.nilsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
