PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

FRESERVEIEN 45
VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Freserveien 45, 0195 OSLO
OSLO kommune
gnr. 236, bnr. 236, snr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 19.12.2025 **Rapportdato:** 06.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2571 **Referansenummer:** KA1935

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

4-roms eierseksjon fra 2016 med sentral og attraktiv beliggenhet i Kværnerbyen.

Parkeringsplass med El-bil lader i felles underjordisk garasjeanlegg.

Sydvestvendt takterrasse på 20 m² med Pergola.

Leiligheten består av entrè, gang, bad/wc, bod/teknisk rom, bad/wc 2, stue/kjøkken og 3 soverom.

I tillegg kommer 2 kjellerboder på til sammen 11 m².

Oppvarming med radiatorer og varmt vann fra fjernvarmeanlegg. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Varmekabler på badene.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

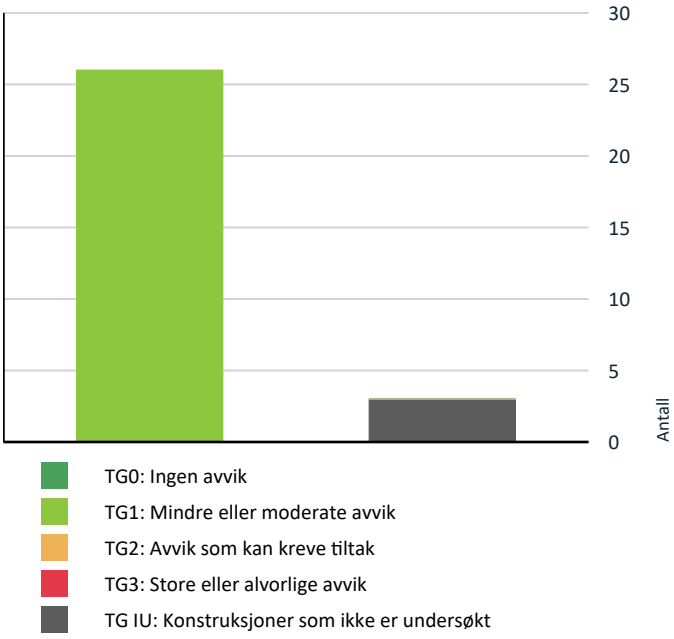
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad/wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2016

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Moderne boligblokk fra 2016 over 10 etasjer og kjeller med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av teglsteinsforblending og fasadeplater.
Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.

Heve/skyvedør med 3-lags isolerglass.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Privat takterrasse på 20 m² med utgang fra stuen.
Glassrekkverk, levegg i frostet glass samt utelys og stikkontakter.
Tremmegulv av beiset trykkimpregnert furu. Det var ikke mulig å vurdere tettesjikt og fallforhold under tremmegulvet.

Pergola med fjernbetjening fra 2021.
Levert og montert av Villamarkisen AS
Eier opplyser at utførelse og farge er iht. Sameiets retningslinjer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Flislagt gulv fra 2020 i entrè.
Gulvoverflater for øvrig består av laminat fra 2020.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Nedforet himling med innfelte LED-downlights i entrè og gang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.
Glassdør mellom gang og stue/kjøkken.

TG 1 Innvendig solavskjerming

Måltilpassede lameller i vinduer og terrassedør.
Levert og montert av Consol Solskjerming AS.

TG 1 Garderober

Skyvedørsgarderobe med innredning på hovedsoverommet.
Garderobeskap med innredning på soverom 2.
Garderobeinnredning i bod/teknisk rom.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD/WC

Generell

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.
Aktuell byggeforskrift: TEK-10.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

8. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

8. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 30 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

8. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Tilstandsrapport

8. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skap og nedfelt porselenvask.
- Speil med lys og stikkontakt.
- Overskap.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

8. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

8. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

8. ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Våtrommet er et plassbygget bad.
Aktuell byggeforskrift: TEK-10.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

8. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

8. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 40 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.
Det er sprekk i en gulvflis som kun har kosmetisk betydning.

8. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

8. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skap og nedfelt porselenvask.
- Speilskap med lys og stikkontakter.
- Vegghengt wc.

8. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

8. ETASJE > BAD/WC 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Aubo kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og flisplater mellom benk og overskap.
Ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning. Kjøkkenøy. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Aubo vitrineskap ble levert som tilvalg.

Det er montert sensor for automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann samt automatisk vannstoppventil er plassert i bod/teknisk rom.
Det er i tillegg eget rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann over himlingen på det prefabrikkerte badet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 Porttelefonanlegg

Porttelefon.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Det er 3 radiatorer i stue/kjøkken og en på hvert soverom.

Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 40 A.
Det er 9 fordelingskurser.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.
Eier opplyser at en jordfeilautomat ble skiftet på garantien.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

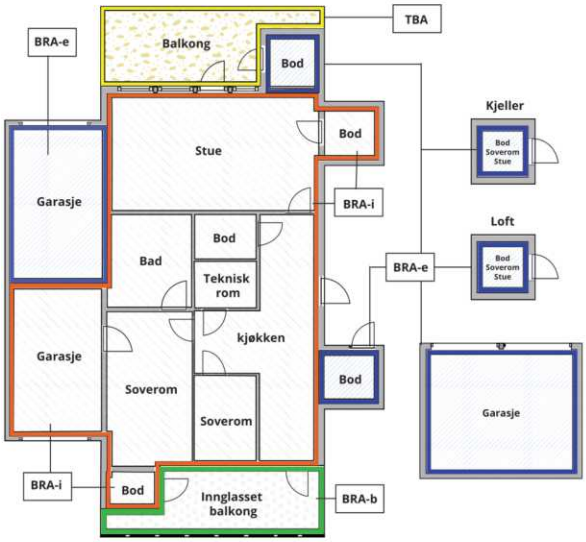
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. Etasje	103			103	20
Kjeller		11		11	
SUM	**103**	**11**			**20**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
8. Etasje	Entré, gang, bad/wc, bod/teknisk rom, bad/wc 2, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder 2 kjellerboder på henholdsvis 5 m² og 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	100	3

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Stig Ole Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	236		54	8987 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Freserveien 45, 0195 OSLO

Hjemmelshaver
Tetlie Carina Grande, Berg Stig Ole

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet i Kværnerbyen.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vann.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp.

Om tomten
Eiet tomt på 8987 m² som tilhører Sameiet.

Parkering
Parkeringsplass med El-bil lader i felles underjordisk garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	19.12.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.01.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.01.2026	
2	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KA1935

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250251

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stig Ole Berg	Carina Grande Tetlie

Gateadresse
Freserveien 45

Poststed	Postnr
OSLO	0195

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 15249672

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: et sprinkelhode hadde feil på soverom, og gikk av i Juli 2020. Satt i stand av sameiets forsikringsselskap.

Document reference: 306250251

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har utført sanering i 2021

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasje på privat oppstillingplass.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250251

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet utførte sanering før 2020.

Document reference: 306250251

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250251

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Ole Berg	09ec9c7c0f7b993b0b64 bb5851504e80fdbedbc7	12.01.2026 07:18:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carina Grande Tetlie	12cb7396bd7a71c34a5ec 6b6ea99a8aecb3c7c39	12.01.2026 07:43:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250251

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306250251 . Vår ref.: 0687-1-6017 Dato: 06.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kværnerbyen Terrasse
Organisasjonsnr:	917195129
Seksjonseier:	Berg, Stig Ole
Medeier:	Tetlie, Carina Grande
Leilighetsnummer:	6017
Adresse:	Freserveien 45, 0195 OSLO
Seksjonsnummer:	54
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.

Styret kontaktes via epost på kbt@styrerommet.no. Fra 01.09 øker kostnad for bredbånd til kr 253 pr. mnd. Eierskifter - leilighet og garasje: 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. 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. Energiservice: Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra

Techem sine sider http://www.techem.no, under punktet <<Info og service>>.For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no 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: 5 987,91,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto oppvarming	747,00	
Installasjon Ecogurard Energimåler	328,00	
Felleskostnader brøk	4 231,70	
Felles bredbånd	262,11	
Felleskostnader	419,10	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	477,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	1 692,-
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.
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 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 29. april kl. 20:00 og lukker 2. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/687

Det holdes også et frivillig møte 29. april kl. 18:00 , Fyrhuset.

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 styrehonorar
6. Valg av tillitsvalgte
7. Forslag fra styret om presisering av vedtektene §4.2(2) 1. ledd:
8. Forslag fra styret om presisering av husordensreglene §8 garasje
9. Forslag fra styret om endring av husordensregler: § 10 Brannvern; nytt avsnitt
10. Forslag fra styret om presisering av Husordensregler: §6 Skader; Avsnitt:
11. Valg av valgkommite

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.

Styrets innstilling

Fredrik Lothe velges som møteleder

Forslag til vedtak

Fredrik Lothe er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Carina Grande Tetlie og Anders Hasmo foreslås til å signere protokollen digitalt

Forslag til vedtak

Carina Grande Tetlie og Anders Hasmo er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Årsmøtet ble varslet på Vibbo 24 februar 2025, med frist for å sende inn forslag til saker 20. mars. Innkalling er sendt ut 21.04. 2025.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
b) Styret foreslår å ta årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. kommentar til årsregnskap og budsjett.pdf
2. 0687 Årsregnskap 2024 .pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mats Kolstad

Freserveien 33

- Øyvind Sandved
  Freserveien 43
- Vinay Gupta
  Freserveien 45

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

- Bahvya Mittal
  Freserveien 39
- Nils P Viberg
  Freserveien 39

Sak 7

Forslag fra styret om presisering av vedtektene §4.2(2) 1. ledd:

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra styret om presisering av vedtektene §4.2(2) 1. ledd:
"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."

Styret ønsker å legge til en presisering i dette avsnittet:
Som "dokumentert behov" legges Oslo Kommunes kort for bevegelseshemmede til grunn.

Begrunnelse:
Styret ønsker at det skal være objektive kriterier når HC-plasser skal tildeles.
Forslaget baseres på styrevedtak fra juni 2024

Styrets innstilling
Presisering av vedtektene §4.2(2) 1. ledd:

"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. Som "dokumentert behov" legges Oslo Kommunes kort for bevegelseshemmede til grunn.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring av vedtektene godkjennes

Sak 8

Forslag fra styret om presisering av husordensreglene §8 garasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens tekst:
"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".

Ønsker en ytterligere presisering i teksten
"Hvis det parkeres i strid med parkeringsinstruksen vil eier bli forsøkt kontaktet om dette. Om kontakt ikke kan oppnås eller eier ikke ønsker å etterfølge parkeringsinstruksen vil fjerning kunne bli iverksatt. Fjerning skjer på eiers risiko og kostnad vil bli viderefakturert"

Begrunnelse:
Styret ønsker mulighet til å fjerne kjøretøy som parkerer i strid med parkeringsinstruksen. Kjøretøy som ikke følger reglene kan føre til skader, økt slitasje, driftsstans og i verste fall personskader.

Styrets innstilling

Styre anbefaler årsmøtet og vedta styrets forslag

Forslag til vedtak

Styrets forslag er godkjent

Sak 9

Forslag fra styret om endring av husordensregler: § 10 Brannvern; nytt avsnitt

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensregler: §10 Brannvern; nytt avsnitt
"Om det blir gjennomført en unødvendig utrykning av Brann- og Redningsetaten vil kostnaden bli viderefakturert til eier(e) av boenheten der alarmen ble utløst."

Begrunnelse:
Styret ønsker å få presisert praksisen med viderefakturering av unødvendig utrykninger. Alarm grunnet f.eks. matlaging er ikke en kostnad fellesskapet skal dekke økonomisk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet og godkjenne styrets om nytt avsnitt

Forslag til vedtak

Styrets forslag om nytt avsnitt er godkjent

Sak 10

Forslag fra styret om presisering av Husordensregler: §6 Skader; Avsnitt:

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensregler: §6 Skader; Avsnitt
Dagens tekst:
Ved lekkasje på vannrør eller annen skade som krever øyeblikkelig handling, skal styret kontaktes.

Presisering:
Er skaden av en slik art at Sameiet må registrere sak hos forsikringsselskapet for utbedring, kan egenandelen bli viderefakturert til den som påførte skaden eller eier av eierseksjonen der skaden oppsto. Om det er økonomisk hensiktsmessig å utbedre skaden selv kan kostnaden bli viderefakturert på lik linje som egenandelen for forsikringssak.

Begrunnelse:
Styret ønsker å få presisert praksisen med viderefakturering av kostnader knyttet til skader. Skader på f.eks. garasjeport, heis, låsekasser eller postkasser som ikke går under normal slitasje vil bli viderefakturert til enkeltpersoner om mulig. Ved skader der forsikringsselskap må benyttes vil egenandel kunne bli viderefakturert.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet og godkjenne styrets presisering

Forslag til vedtak

Styrets forslag til presisering er godkjent

Sak 11

Valg av valgkommite

Valgkomiteen skal finne kandidater som ønsker å stille til valg i Kværnerbyen Terrasse ved neste årsmøte.

Roller og kandidater

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

- Camilla Windspoll
- Håvard B, Øvregård

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært.

Styret:
Leder Fredrik Lothe Freserveien 45
Nestleder Even Oscar Sigstad Freserveien 41
Styremedlem Harvey Vo Freserveien 45
Styremedlem Vinay Gupta Freserveien 45
Styremedlem Zuleha Kanwal Kausar Freserveien 41
Varamedlem Nils P. Viberg Freserveien 33
Varamedlem Bhavya Mittal Freserveien 39

Styret har i perioden hatt ca 10 styremøter og behandlet ca 100 saker. Vi har også hatt kommunikasjon mellom møter på messenger.

Kommunikasjon
Vi har i perioden informert beboere i en facebookgruppe, men også via nyheter på vibbo. Vi er i ferd med å bygge opp en informasjonsside på vibbo og ønsker i framtiden at kommunikasjon med styret går via vibbo, evt epost.

Beboere har i hastesaker henvendt seg til styreleder og styremedlemmer på telefon, sms og messenger.

Vedlikeholdsarbeid.
Det har i perioden vært nødvendig med større vedlikehold av det semi-automatiske parkeringsanlegget. Føringsskinnene til anlegget har vært av plast som har sprukket opp og det har vært nødvendig å bytte ut plastskinnene med skinner av stål for å forhindre full stans. Det har også vært løpende skifting og vedlikehold av slitedeler.

Sommeren 2024 ble det gjennomført fasadevask, noe som ikke er gjort siden 2016.

Det er utført nødvendig service og vedlikehold på røranlegg, ventilasjon

Leverandør og tjenestetilbud
På grunn av utfasing av 2G/3G nettet er modem til alarmsentraler og elbillading blitt oppgardert. Modem for alarm til heisene er oppgradert i februar 2025.
Etter oppgradering av modem til elbillading, klarte ikke Electric Freeway som var driftsoperatør av elbillading å håndtere EV-boxladerne. Vi besluttet da og bytte leverandør til laddel.

Styret har i 2024 opplevd store kommunikasjonsproblemer med firma som har driftet det semiautomatiske parkeringsanlegget. Service har ikke blitt utført som lovet, og vi har sett oss nødt til å holde tilbake noe penger. Vi opplever kommunikasjon med firma som noe bedre i dag. Det ble utført service på anlegget i januar 2025.

Spesielle uforutsette hendelser:
I august 2024 fikk vi en overraskende faktura på kr 1 849 000. Det viste seg at det var en strømmåler som det ikke var registrert og sendt faktura på over 4 år. Vi ble etterfakturert for 3 år. Vi fikk en 8 måneders nedbetalings plan som utløper i mai 2025. Dette ble seksjonseierne informert om i forbindelse med økning av fellesutgifter fra februar 2025. Dette har medført et betydelig underskudd i regnskapet for 2024 og liten likviditet. Vi har helt til det siste vurdert å ta inn ekstra kapital fra seksjonseierne. 7 april i fikk vi beskjed fra Elvia om at de likevel

ikke fakturerer oss for beløpet og penger som er innbetalt, vil bli tilbakebetalt til oss. Vi er glade for å at beløpet tilbakebetales til oss, men det har gitt oss utfordringer med å levere et reelt regnskap for 2024.

Beboeraktiviteter
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.

Sameiet er tilsluttet Kværnerbyen velforening og betaler en fast avgift inn til dem. Velforeningen arrangerer sosiale arrangementer for store og små, som blant annet:
Treff etter dugnad, St, hansfeirng, julegrantenning og Kværnerbylekene.

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 2024.

Kværnerbyen Terrasse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Vaktmestertjenester
Kværnerbyen Terrasse har avtale om vaktmestertjeneste med COOR. Det er styret som håndterer kontakten med COOR, ta gjerne kontakt med oss dersom dere ser at det er noe på bygget som skal fikses. COOR tar ikke på seg oppdrag i den enkelte leilighet.

Renhold
Sameiet har avtale med Renholds senter om renhold av fellesarealene.

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.

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 det kan ikke bestilles flere slike ladebokser. Vi er i dialog med Nopek om andre typer ladebokser ved behov. Evt service på ladebokser står den enkelte for selv. Ta kontakt med Nopek

på ved å sende epost til lars@nopek.no. Det er den enkelte eier av plassen som er ansvarlig for driften av ladeboksene.

Nøkler/skilt
Seksjonseier må sende skriftlig bestilling til: kbt@styrerommet.no. Oppgi eiers navn, leilighetsnummer, nøkkelnummeret som står på nøkkelen, antall nøkler, samt hvor nøkkelen skal sendes.
Ønsker du en endring på navnet ditt på ringetablåene må du sende e-post til styret med adresse, leilighetsnummer samt navnet du vil ha endret.

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 hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 slik at det er ryddig og rent, og vi unngår skadedyr og irriterte naboer.

Kommentarer til årsregnskapet 2024

Styret har følgende kommentarer til årsregnskapet.

Inntekter:

Driftsinntekter i 2024 var til sammen Kr: 8 551 445

Kostnader:

Driftskostnadene i 2024 var på til sammen kr:11 519 737.
Dette er langt høyere enn budsjettert og skyldes i all hovedsak en etterfakturering på kr 1 849 774,35 på over 3 års strømforbruk (Se årsrapport) fra Elvia.

På det semiautomatiske parkeringsanlegget er det regnskapsført kostnader på til sammen kr 1 165 258,20 til drift, vedlikehold og oppgradering. Her er det regnskapsført 2 fakturaer på til sammen kr 241 500 som er holdt igjen på grunn av manglende utført service. Disse er avtalt med firma at ikke skal betales. De reelle utgiftene på garasjeanlegget i 2024 har vært på kr 923 758.

Resultat:

Årets resultat framkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -2 903 232. Dette beløpet er ikke reelt, når Elvia likevel ikke har valgt å fakturere beløpet på 1 849 774,35. Tidlig i april, var det planlagt for å gjøre en kapitalinnhenting fra seksjonseierne tilsvarende det beløp vi fikk faktura på fra Elvia. Dette anses ikke som nødvendig nå.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr 31.12.2024.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen var pr. 31.12.2024 på kr 53 041.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo Kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 27,4% for vann- og avløp. For Kværnerbyen Terrasse tilsvarer dette en økning på ca kr. 313.000,- (~12,5%). Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Det har blitt oppdaget en strømmåler med forbruk, men som vi ikke har blitt fakturert for tidligere. Denne blir nå inkludert i budsjett og energikostnadene øker derfor betydelig i 2025 sammenlignet med 2024.

Forsikring

Det er en stor økning i forsikringspremie i 2025 tilsvarende 13,9% for Kværnerbyen Terrasse. Bakgrunnen for dette er en generell prisøkning i forsikringsbransjen samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kværnerbyen Terrasse.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 øker med kr 13,855 inkl. mva.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.02.25. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KVÆRNERBYEN TERRASSE
ORG.NR. 917 195 129, KUNDENR. 687

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 313 794	7 600 944	8 290 000	9 090 000
Ladeinntekter EL-bil		150 405	147 002	0	150 000
Andre inntekter	3	87 246	0	150 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 551 445**	**7 747 946**	**8 440 000**	**9 300 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-39 480	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-300 000
Avskrivninger	15	-3 985	-3 985	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-13 000	-13 000	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-244 145	-231 855	-246 000	-258 000
Konsulenthonorar	7	-27 246	-10 018	10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-3 049 056	-1 527 827	-2 000 000	-2 300 000
Forsikringer		-685 444	-599 698	-660 000	-792 000
Kommunale avgifter	9	-2 499 692	-2 142 496	-2 486 000	-2 813 000
Kostnader sameie	14	-287 360	-247 542	-412 000	-412 000
Energi/fyring	10	-2 555 062	-674 352	-680 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-566 728	-533 484	-566 000	-589 000
Andre driftskostnader	11	-1 268 540	-1 163 492	-1 250 000	-1 250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 519 737**	**-7 467 228**	**-8 629 000**	**-9 784 000**
DRIFTSRESULTAT		**-2 968 292**	**280 718**	**-189 000**	**-484 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	65 977	51 906	0	0
Finanskostnader	13	-917	-62	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**65 060**	**51 844**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-2 903 232**	**332 562**	**-189 000**	**-484 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	332 562		
Fra opptjent egenkapital		-2 903 232	0		

KVÆRNERBYEN TERRASSE
ORG.NR. 917 195 129, KUNDENR. 687

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	166 342	164 751
Andre varige driftsmidler	15	7 970	11 955
SUM ANLEGGSMIDLER		**174 312**	**176 706**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		144 179	45 916
Forskuddsbetalte kostnader		80 389	3 045
Andre kortsiktige fordringer	16	1 481	0
Driftskonto OBOS-banken		505 316	2 217 739
Sparekonto OBOS-banken		1 584 080	1 528 825
SUM OMLØPSMIDLER		**2 315 445**	**3 795 524**
SUM EIENDELER		**2 489 757**	**3 972 230**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		227 353	3 130 585
SUM EGENKAPITAL		**227 353**	**3 130 585**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		135 476	136 870
Leverandørgjeld		1 942 602	566 435
Underregnskap 2		0	107 936
Energiavregning	17	144 039	0
Annen kortsiktig gjeld	18	40 287	30 405
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 262 404**	**841 645**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 489 757**	**3 972 230**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	207 809	318 582

Oslo, __.__.2025
Styret i Kværnerbyen Terrasse

Fredrik Andreas Damm Lothe Harvey Vo Vinay Gupta

Zuleha Kanwal Kausar Even Oscar Sigstad

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	6 100 962
Felleskostnader	856 359
Garasje	670 265
Felles bredbånd	528 444
Strøm elbil	123 600
Felles bredbånd hybel	33 552
Strømuttak bod	612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 313 794**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Inntekter av utleie MC-plasser 2023	45 400
Inntekter av utleie MC-plasser 2024	40 600
Opprydding kundereskontro	196
Nøkler	1 050
SUM ANDRE INNTEKTER	**87 246**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	**-39 480**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 280 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 5 319, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 143
Andre konsulenthonorarer OPAK A/S	-22 103
SUM KONSULENTHONORAR	**-27 246**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-85 133
Drift/vedlikehold VVS	-13 894
Drift/vedlikehold elektro	-23 927
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-417 882
Drift/vedlikehold heisanlegg	-274 136
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-98 288
Drift/vedlikehold brannsikring	-366 289
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-388 637
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 356 925
Egenandel forsikring	-23 000
Kostnader dugnader	-945
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 049 056**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 631 494
Renovasjonsavgift	-868 198
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 499 692**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-2 320 668
Sameiets fjernvarmekostnader fra avregningen 2023	-234 395

SUM ENERGI / FYRING	**-2 555 062**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-10 996
Skadedyrarbeid	-25 942
Lyspærer og sikringer	-21 905
Vaktmestertjenester	-405 546
Vakthold	-253 104
Renhold ved firmaer	-395 268
Snørydding	-46 077
Andre fremmede tjenester	-3 747
Trykksaker	-46
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 319
Andre kontorkostnader	-13 630
Porto	-975
Kontingenter (Kværnerbyen Velforening)	-51 030
Bank- og kortgebyr	-6 894
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-27 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 268 540**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	62 206
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 528
Andre renteinntekter	2 243
SUM FINANSINNTEKTER	**65 977**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-907
Andre rentekostnader	-10
SUM FINANSKOSTNADER	**-917**

NOTE: 14
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 207 809.

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.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkel servicestasjon		
Tilgang 2022	19 925	
Avskrevet tidligere	-7 970	
Avskrevet i år	-3 985	
		7 970
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**7 970**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturert faktura til seksjonseier i 2025, avsatt i 2024	1 481
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 481**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 057 847
Forskuddsinnbetalinger (a konto) for januar 2025, utfakturert i desember 2024	-10 214
SUM INNTEKTER	**-2 068 061**

KOSTNADER

Administrasjon	138 008
Fjernvarme	1 786 014
SUM KOSTNADER	**1 924 022**

SUM ENERGIAVREGNING	**-144 039**

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

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

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt felleskostnader utfakturert i desember 2024 som gjelder januar 2025	-40 287
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-40 287**

Til årsmøtet i Kværnerbyen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kværnerbyen Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 29.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.25
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

Fredrik Lothe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Carina Grande Tetlie og Anders Hasmo er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkalling godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Mats Kolstad
- [ ] Øyvind Sandved
- [ ] Vinay Gupta

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Bahvya Mittal
- [ ] Nils P Viberg

Sak 7 Forslag fra styret om presisering av vedtektene §4.2(2) 1. ledd:

Styrets forslag til endring av vedtektene godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Forslag fra styret om presisering av husordensreglene §8 garasje

Styrets forslag er godkjent

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Forslag fra styret om endring av husordensregler: § 10 Brannvern; nytt avsnitt

Styrets forslag om nytt avsnitt er godkjent

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Forslag fra styret om presisering av Husordensregler: §6 Skader; Avsnitt:

Styrets forslag til presisering er godkjent

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av valgkommite

Medlem valgkomite (kun 2 skal velges)

- ☐ Camilla Windspoll
- ☐ Håvard B, Øvregård

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for KVÆRNERBYEN TERRASSE

Organisasjonsnummer: 917195129
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 29. april kl. 20:00 til 2. mai kl. 20:00 og møtet ble avholdt 29. april 2025, Fyrhuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Fredrik Lothe velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Fredrik Lothe er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling
Carina Grande Tetlie og Anders Hasmo foreslås til å signere protokollen digitalt

> **Forslag til vedtak:**
> Carina Grande Tetlie og Anders Hasmo er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets innstilling
Årsmøtet ble varslet på Vibbo 24 februar 2025, med frist for å sende inn forslag til saker 20. mars. Innkalling er sendt ut 21.04. 2025.

> **Forslag til vedtak:**

> Møteinnkalling godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
b) Styret foreslår å ta årets resultat fra egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Vinay Gupta (48 stemmer)
Mats Kolstad (52 stemmer)
Øyvind Sandved (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vinay Gupta
Mats Kolstad
Øyvind Sandved

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bahvya Mittal (45 stemmer)
Nils P Viberg (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bahvya Mittal
Nils P Viberg

7. Forslag fra styret om presisering av vedtektene §4.2(2) 1. ledd:

Fremmet av: Styret

Forslag fra styret om presisering av vedtektene §4.2(2) 1. ledd:
"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."

Styret ønsker å legge til en presisering i dette avsnittet:
Som "dokumentert behov" legges Oslo Kommunes kort for bevegelseshemmede til grunn.

Begrunnelse:
Styret ønsker at det skal være objektive kriterier når HC-plasser skal tildeles.
Forslaget baseres på styrevedtak fra juni 2024

Styrets innstilling
Presisering av vedtektene §4.2(2) 1. ledd:

"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. Som "dokumentert behov" legges Oslo Kommunes kort for bevegelseshemmede til grunn.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til endring av vedtektene godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag fra styret om presisering av husordensreglene §8 garasje

Dagens tekst:
"*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*".

Ønsker en ytterligere presisering i teksten
"*Hvis det parkeres i strid med parkeringsinstruksen vil eier bli forsøkt kontaktet om dette. Om kontakt ikke kan oppnås eller eier ikke ønsker å etterfølge parkeringsinstruksen vil fjerning kunne bli iverksatt. Fjerning skjer på eiers risiko og kostnad vil bli viderefakturert*"

Begrunnelse:
Styret ønsker mulighet til å fjerne kjøretøy som parkerer i strid med parkeringsinstruksen. Kjøretøy som ikke følger reglene kan føre til skader, økt slitasje, driftsstans og i verste fall personskader.

Styrets innstilling
Styre anbefaler årsmøtet og vedta styrets forslag

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag er godkjent
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag fra styret om endring av husordensregler: § 10 Brannvern; nytt avsnitt

Fremmet av: Styret

Husordensregler: §10 Brannvern; nytt avsnitt
"*Om det blir gjennomført en unødvendig utrykning av Brann- og Redningsetaten vil kostnaden bli viderefakturert til eier(e) av boenheten der alarmen ble utløst.*"

Begrunnelse:
Styret ønsker å få presisert praksisen med viderefakturering av unødvendig utrykninger. Alarm grunnet f.eks. matlaging er ikke en kostnad fellesskapet skal dekke økonomisk.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet og godkjenne styrets om nytt avsnitt

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag om nytt avsnitt er godkjent
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag fra styret om presisering av Husordensregler: §6 Skader; Avsnitt:

Fremmet av: Styret

Husordensregler: §6 Skader; Avsnitt
Dagens tekst:
Ved lekkasje på vannrør eller annen skade som krever øyeblikkelig handling, skal styret kontaktes.

Presisering:
Er skaden av en slik art at Sameiet må registrere sak hos forsikringsselskapet for utbedring, kan egenandelen bli viderefakturert til den som påførte skaden eller eier av eierseksjonen der skaden oppsto. Om det er økonomisk hensiktsmessig å utbedre skaden selv kan kostnaden bli viderefakturert på lik linje som egenandelen for forsikringssak.

Begrunnelse:
Styret ønsker å få presisert praksisen med viderefakturering av kostnader knyttet til skader. Skader på f.eks. garasjeport, heis, låsekasser eller postkasser som ikke går under normal slitasje vil bli viderefakturert til enkeltpersoner om mulig. Ved skader der forsikringsselskap må benyttes vil egenandel kunne bli viderefakturert.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet og godkjenne styrets presisering

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til presisering er godkjent
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

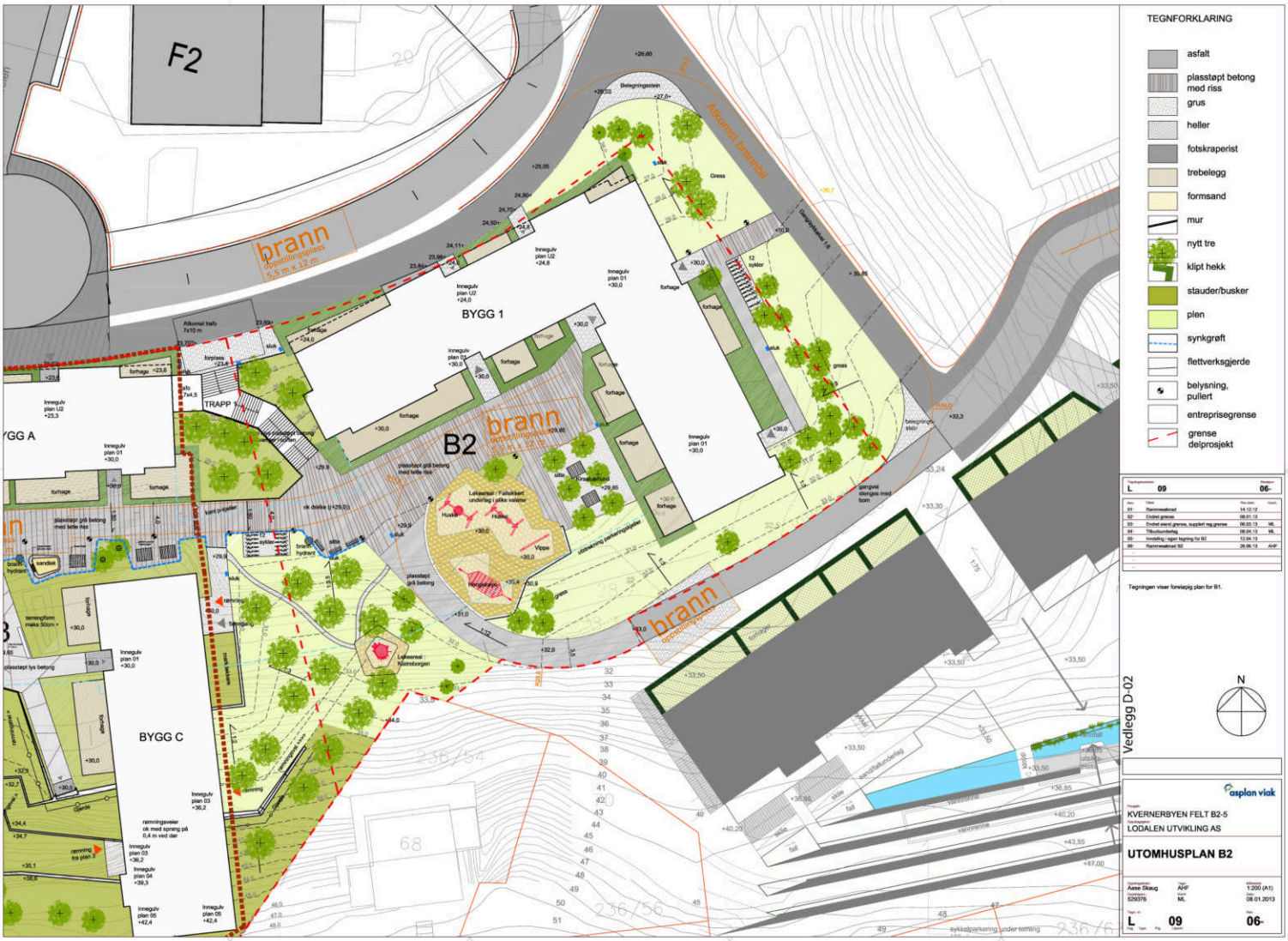
Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av valgkommite

Valgkomiteen skal finne kandidater som ønsker å stille til valg i Kværnerbyen Terrasse ved neste årsmøte.

Medlem valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Camilla Windspoll (52 stemmer)
Håvard B, Øvregård (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Camilla Windspoll
Håvard B, Øvregård


F2
brann
oppstillingsplass
5,5 m x 12 m
BYGG 1
B2
BYGG C
BYGG A
TRAPP
Atkomst brannbil
Gangfelt/sykkelfelt 1:6
Belegningsstein
Gress
Innegulv plan U2 +24,8
Innegulv plan 01 +30,0
forhage
Lekeareal / Fallsikkert underlag i ulike vekster
Husker
Hulter
Vippe
Huskestativ
Klatreberget
Lekeareal Klatreborgen
plasstøpt grå betong
plasstøpt grå betong med lette riss
sandlek
sykkelparkering under terreng
Vedlegg D-02
TEGNFORKLARING
asfalt
plasstøpt betong med riss
grus
heller
fotskraperist
trebelegg
formsand
mur
nytt tre
klipt hekk
stauder/busker
plen
synkgrøft
flettverksgjerde
belysning, pullert
entreprisegrense
grense delprosjekt
Tegningen viser foreløpig plan for B1.
N
asplan viak
KVERNERBYEN FELT B2-5
LODALEN UTVIKLING AS
UTOMHUSPLAN B2
Åse Skaug
AHF
1:200 (A1)
529376
ML
08.01.2013
L
09
06-

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.

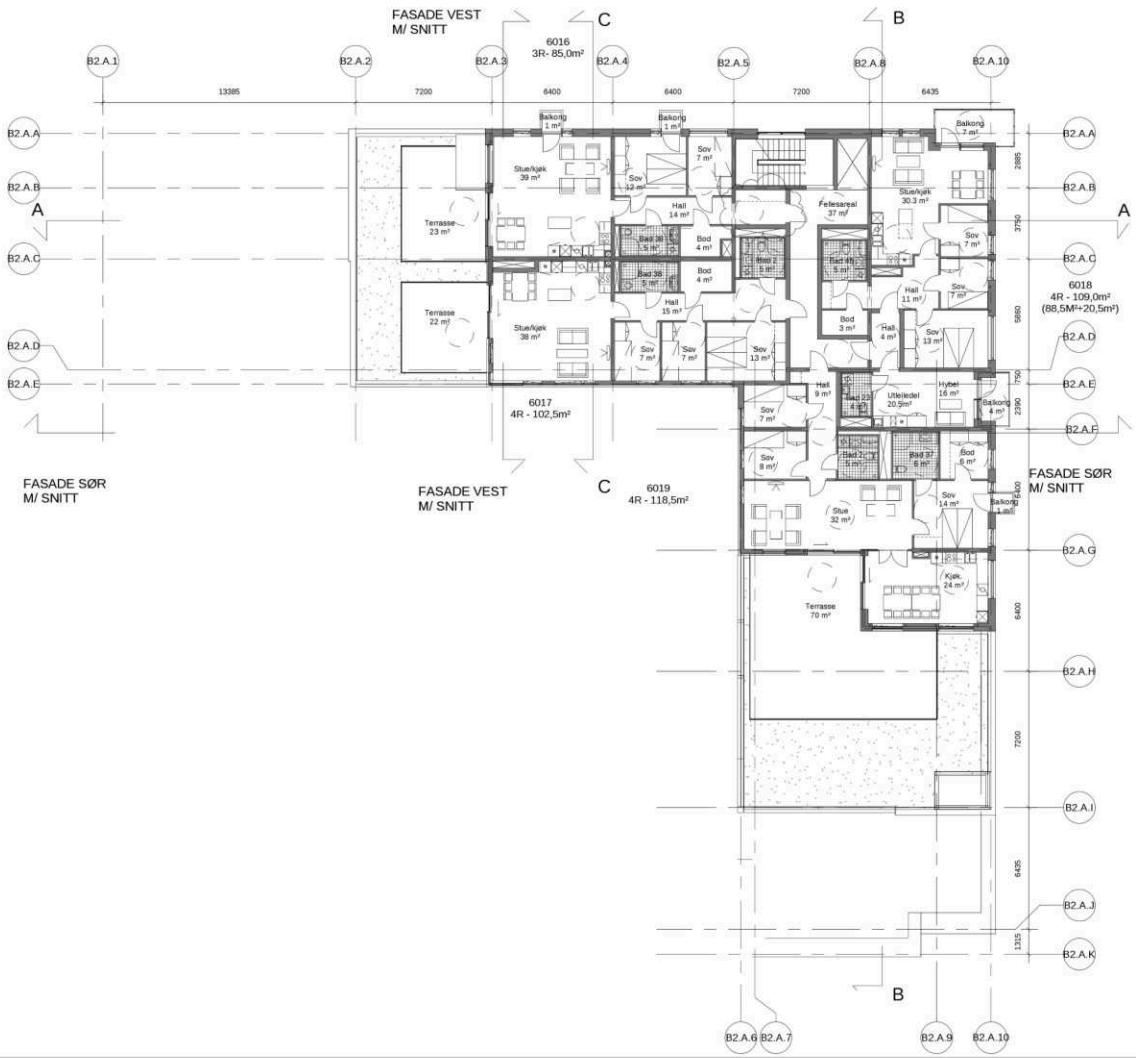
Det er videre ikke tillatt å demontere røykvarsler helt eller delvis i den enkelte leilighet.

§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.



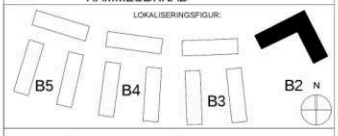
E-07

SIGN KNTR

B	20141021	ENDRET LAYOUT	CSA	TSW
A	20140825	ENDRET LAYOUT	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

PLAN 06 FELT B2

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	28.06.13	1 : 200	BSR	TSW

Filarkiv: c:\revit\arkanlegg\...\byggA_Central.rvt

Tegnings nr.: E-07

Rev.: B

22.10.2014 14:25:28

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 03.02.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201308931-64 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Freserveien 43 - 47 - Felt B2	Eiendom:	236/236
Tiltakshaver:	Lodalen utvikling c/o OBOS	Adresse:	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 43-47 - Felt B2 – Ferdigattest

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for en vinkelformet boligblokk som både terrasseres mot vest og syd, mottatt 22.12.2016.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i rammetillatelsen av 18.09.2013 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 ferdigattesten, sak 201308931			
Beskrivelse	**Tegningsnummer**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	14.06.2013	1/45
Utomhusplan	L 09 06	26.06.2013	1/46
Snitt A-A	E-21	28.06.2013	1/60
Fasade mot nord	E-15	28.06.2013	1/64
Plan underetasje 2	E-12	21.10.2014	27/7
Plan 1 etasje	E-02	21.10.2014	27/8
Plan 2 etasje	E-03	21.10.2014	27/9
Plan 3 etasje	E-04	21.10.2014	27/10
Plan 4 etasje	E-05	21.10.2014	27/11
Plan 5 etasje	E-06	21.10.2014	27/12
Plan 6 etasje	E-07	21.10.2014	27/13
Plan 7 etasje	E-08	21.10.2014	27/14
Plan 8 etasje	E-09	21.10.2014	27/15
Takplan	E-10	21.10.2014	27/16
Fasade øst	E-16	21.10.2014	27/17

Fasade sør	E-17	21.10.2014	27/18
Fasade sør 2	E-18	21.10.2014	27/19
Fasade vest	E-19	21.10.2014	27/20
Fasade vest 2	E-20	21.10.2014	27/21
Plan Underetasje 1	E-11	20.03.2015	37/4
Snitt B-B	E-22	20.03.2015	37/5

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Sluttrapport for forurenset grunn datert 23.12.2014 ble ferdigbehandlet den 05.01.2016.

Rekkefølgekrav fra Kværnerplanen

Offentlig kjørevei mellom feltene B og E frem til vendesirkel ved felt F2 (senere navngitt som Freserveien) er opparbeidet. Kravet ble etterkommet 01.11.2011. Bymiljøetaten ønsker ikke del-godkjenninger av veier og gang- og sykkelveier som skal overtas av kommunen. En samlet godkjenning og overtagelse vil derfor følge når alle delstrekninger er ferdig opparbeidet.

Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten har den 13.07.2016 bekreftet å ha mottatt sluttdokumentasjon for felt B2.

Klagefristen er tre uker

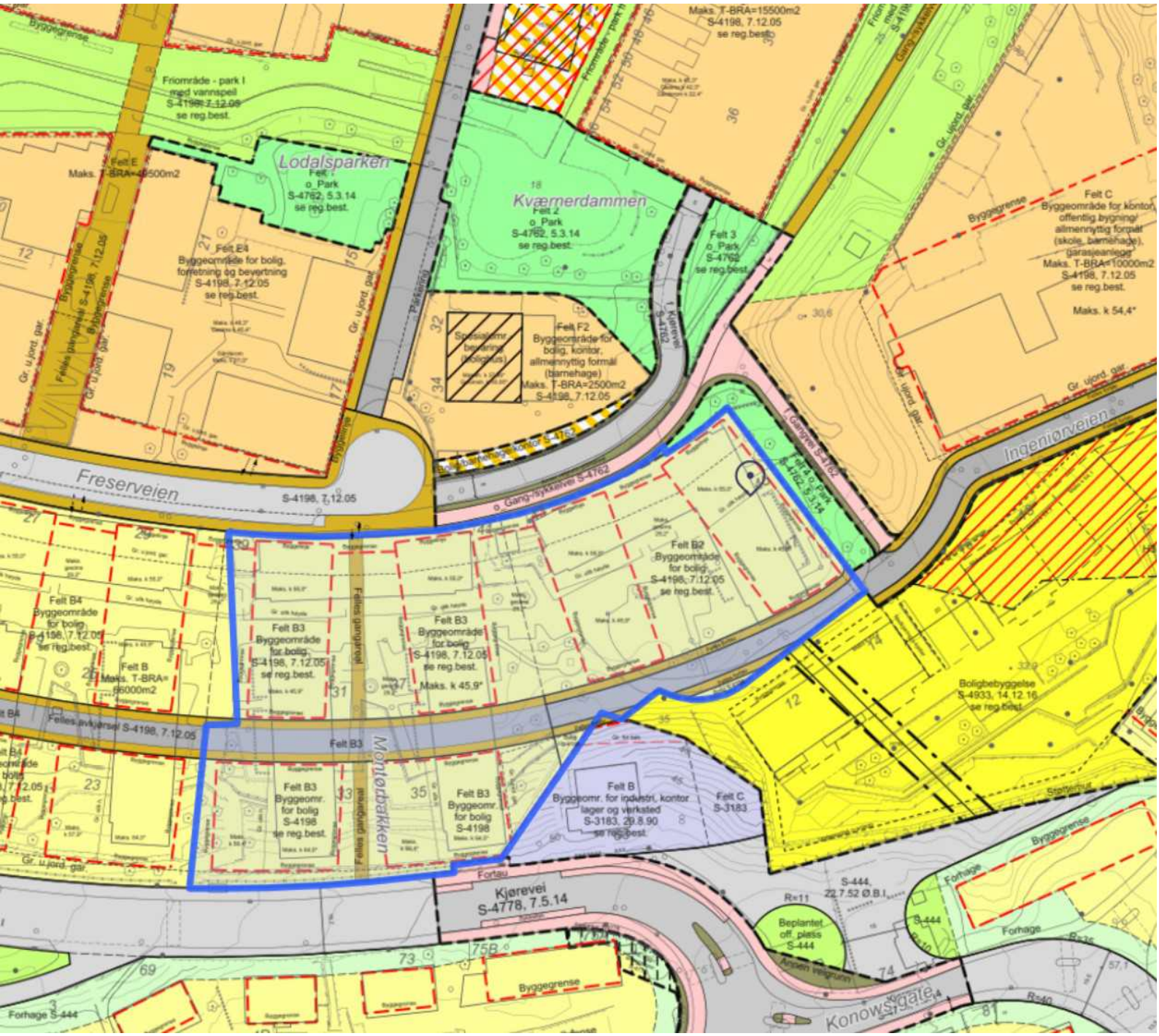
Dette vedtaket kan påklages. Klagefristen er tre uker fra dere mottar vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Nordvest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.02.2017 av:

Nils Peter Sollie - saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

Kopi til:
Lodalen utvikling c/o OBOS Nye Hjem AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, even.jermstad@obos.no


Lodalsparken
Felt 1
o_Park
S-4762, 5.3.14
se reg.best.
Kværnerdammen
Felt 2
o_Park
S-4762, 5.3.14
se reg.best.
Felt 3
o_Park
S-4762
se reg.best.
Friområde - park I
med vannspeil
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt E
Maks. T-BRA=6500m2
Felt E4
Byggeområde for bolig,
forretning og bevertning
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Maks. T-BRA=15500m2
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt C
Byggeområde for kontor,
offentlig bygning/
allmennyttig formål
(skole, barnehage),
garasjeanlegg
Maks. T-BRA=10000m2
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Maks. k 54,4°
Felt F2
Byggeområde for
bolig, kontor,
allmennyttig formål
(barnehage)
Maks. T-BRA=2500m2
S-4198, 7.12.05
Sprinkelanlegg
Felt B2
Byggeområde
for bolig
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt B4
Byggeområde
for bolig
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt B
Maks. T-BRA=
26000m2
Felt B3
Byggeområde
for bolig
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Maks. k 45.9°
Felt B3
Byggeomr.
for bolig
S-4198
se reg.best.
Felt B
Byggeomr. for industri, kontor
lager og verksted
S-3183, 29.8.90
se reg.best.
Felt C
S-3183
Boligbebyggelse
S-4933, 14.12.16
se reg.best.
Freserveien
S-4198, 7.12.05
Felles avkjørsel S-4198, 7.12.05
Felles gangareal
Montørbakken
Kjørevei
S-4778, 7.5.14
Fortau
Beplantet
off. plass
S-444
Konowsgate
Ingeniørveien
Gang-/sykkelveg S-4762
Kjørevei S-4762
Passasje
Byggegrense
Forhage
Forhage S-444
Gr. u.jord. gar.
Felles parkering S-4198, 7.12.05
Felles gangareal S-4198, 7.12.05
Maks. k 55,0°
Maks. k 55,2°
Maks. k 45,0°
Maks. k 44,2°
Maks. k 54,0°
Maks. k 54,2°
Maks. k 55,0°
Maks. k 55,2°
Maks. k 45,0°
Maks. k 44,2°
Maks. k 54,0°
Maks. k 54,2°

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.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/06890-5	Guro Øigarden	06.11.2025

Plannavn: Ryenbergveien 64 - 66 - S-5268

Plankonsulent: KRITT ARKITEKTER AS
Forslagsstiller: HOTVEDT EIENDOM AS

Detaljregulering i Ryenbergveien 64-66 er vedtatt

Bystyret vedtok 22. oktober 2025 å regulere Ryenbergveien 64-66 til flere boliger. Planen innebærer at dagens murvilla må rives, og det kan oppføres en blokk på fem etasjer i sør og en blokk i fire etasjer mot nord. Det tilsvarer cirka 34 nye boenheter. Bratt terrengfall på tomten gjør at blokken mot Ryenbergveien vil være synlig med 3 etasjer fra gaten. Innkjøring til parkeringskjeller skjer fra Valhallveien. Det blir gangforbindelse gjennom området fra Ryenbergveien til Valhallveien.

Vedtaket lyder slik:
«Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering og med reguleringsbestemmelser for Ryenbergveien 64-66, som omreguleres fra bolig med tilhørende anlegg til:
• Bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse)
• Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (fortau, kjøreveg)
• Hensynssone H310 ras- og skredfare
Som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnummer OSO-201508595, datert 03.11.2020, rev. 15.05.2023, rev.2 02.05.2024.»

Planforslaget ble endret etter offentlig ettersyn

Endringer i plankart:
• Gatetun er endret til felles kjørevei: adkomsten i sør var til offentlig ettersyn foreslått som gatetun, men er endret til kjørevei fordi dette gjenspeiler faktisk bruk. Adkomsten er felles for flere eiendommer.
• Mindre justeringer av grensene mellom formål er gjort for å tilpasse plankartet inn i eksisterende kartgrunnlag. Dette gjelder blant annet regulert fortau i sør.

• Det er lagt inn byggegrenser mellom bygg A og B som viser hvor man kan plassere heisbygg fra parkeringskjeller.
• Det er lagt inn i plankart hvor det tillates høyere støttemurer enn 0,5m.
• Utstrekningen av parkeringskjelleren er redusert.
• Bestemmelsesgrense som viser avgrensning av underjordisk parkering og kjeller er presisert.

Endringer i planforslaget:
• Utnyttelsen er redusert fra 3040m2 BRA til 2500 m2. Bebyggelsens fotavtrykk er redusert slik at det er større mellomrom mellom bygg A og bygg B. Avstanden mellom blokken er økt med 1 m og er totalt 12 m på det smaleste.
• Bestemmelse om støy: Det er sikret bestemmelse for støy, som tilsvarer avvikssone for støy. Alle leiligheter skal ha stille side, og minimum halvparten av oppholdsrom og et soverom skal vende mot stille side.
• Rekkefølgekrav om sykkeltilrettelegging i Ryenbergveien/Enebakkveien er tatt ut fordi det er ferdig finansiert og under oppføring av vegeier Statens vegvesen.

Hva skjer videre?

Reguleringsplanen fastsetter hvordan området denne planen gjelder for, skal brukes i fremtiden. Planen er bindende for nye byggesøknader om tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Hvis du skal bygge, må du være oppmerksom på at om det går mer enn ti år før søknadspliktige bygge- og anleggstiltak etter planen settes i gang, må vi forsikre oss om at planen er oppdatert. Tiltakshaveren er ansvarlig for å skaffe de nødvendige opplysningene og dokumentasjonen som vi trenger for å vurdere dette.

Les mer om saken

Det stadfestede vedtaket er tilgjengelig gjennom Saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider.

Informasjon om klageregler, erstatning og innløsning ligger ved dette brevet.

Det er mulig å klage på vedtaket

Ønsker du å klage på vedtaket, send klagen på e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no, via Saksinnsyn, eller per post til Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo. Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottar dette brevet.

Du kan følge saken på Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Vennlig hilsen

enhet dokumentasjon

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Informasjon om klageregler, erstatning og innløsning

Mottakere:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Bymiljøetaten
OSLOBYGG KF
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
Vann- og avløpsetaten
STATENS VEGVESEN
ELVIA AS
BYANTIKVAREN
Brann- og redningsetaten
Renovasjons- og gjenvinningsetaten
Utdanningsetaten
Barne- og familieetaten
Helseetaten
SELSKABET FOR OSLO BYES VEL
OSLO POLITIDISTRIKT
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
KRITT ARKITEKTER AS
Rådet for personer med funksjonsnedsettelser
Det sentrale eldrerådet
OSLO VELFORBUND
OSLO NATUR OG UNGDOM
Bydelsutvalget i Bydel Gamle Oslo
Opplysningstjenesten i Bydel Gamle Oslo
Barnas representant i plansaker i Bydel Gamle Oslo
Barnehagemyndigheten i Bydel Gamle Olso
Gamle Oslo råd for personer med nedsatt funksjonsevne
NORGES HANDIKAPFORBUND OSLO
NORGES BLINDEFORBUND OSLO FYLKESLAG
HUSEIERNES LANDSFORBUND
FELLESRÅDET FOR HISTORIELAGENE I OSLO
BYDRIV - NÆRINGSPOLITISK FORENING OSLO
HOTVEDT EIENDOM AS

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 Grøsek

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/900166/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-08 10:02
Side 1 av 8

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 Windsgot

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

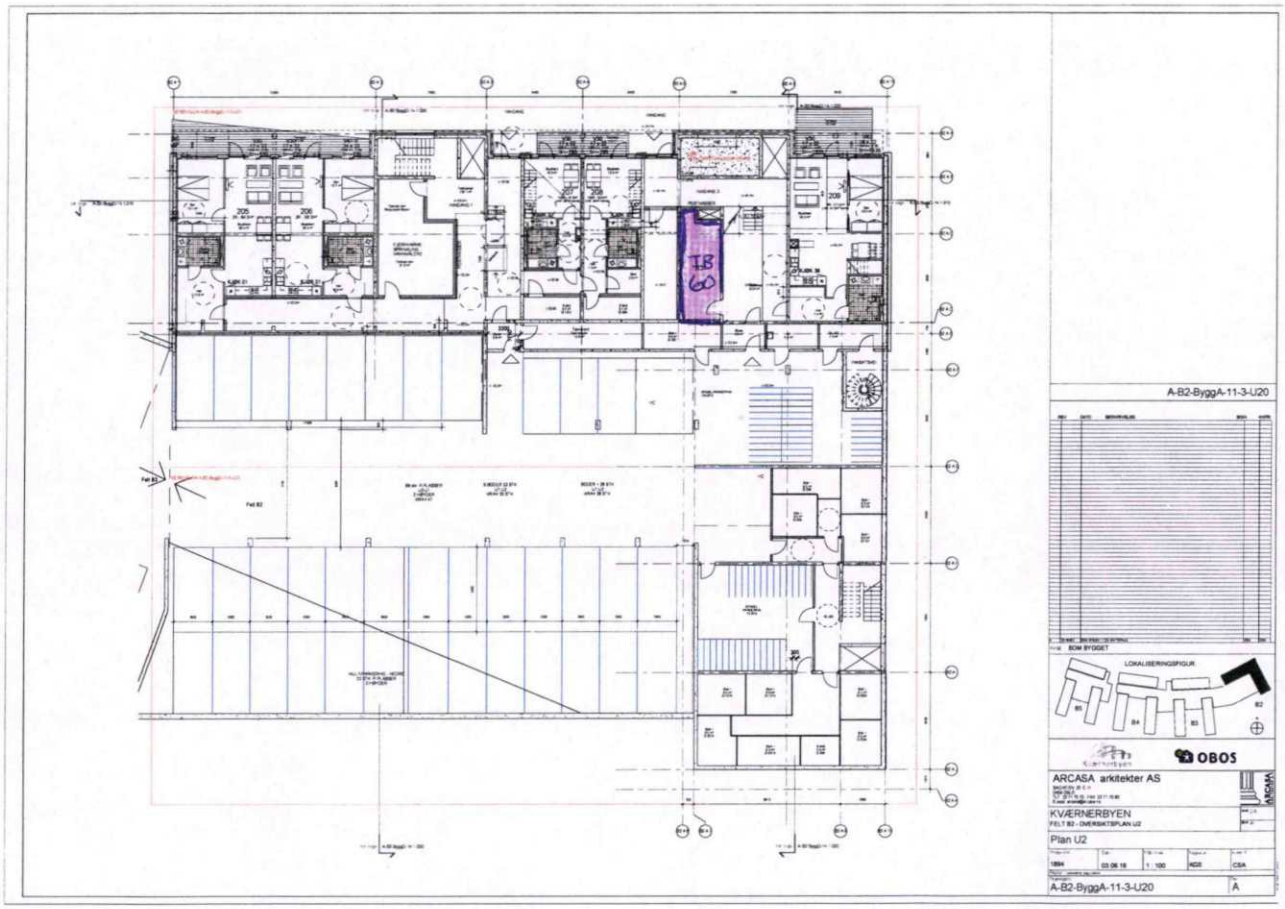
Fødsels og personnr:

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
Dahl Rønning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1308340/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-08 10:02

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 25.09.200

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

Doknr: 1308340 Tinglyst: 04.11.2019
STATENS KARTVERK

05.09.2019 12.43

Side 1 av 9

Plan- og bygningsetaten
Ewa Kutniar 28.08.2019
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

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	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

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 ; boligrom (bod) til seksjon 190. *

* Etter avtale med saksbehandler 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.

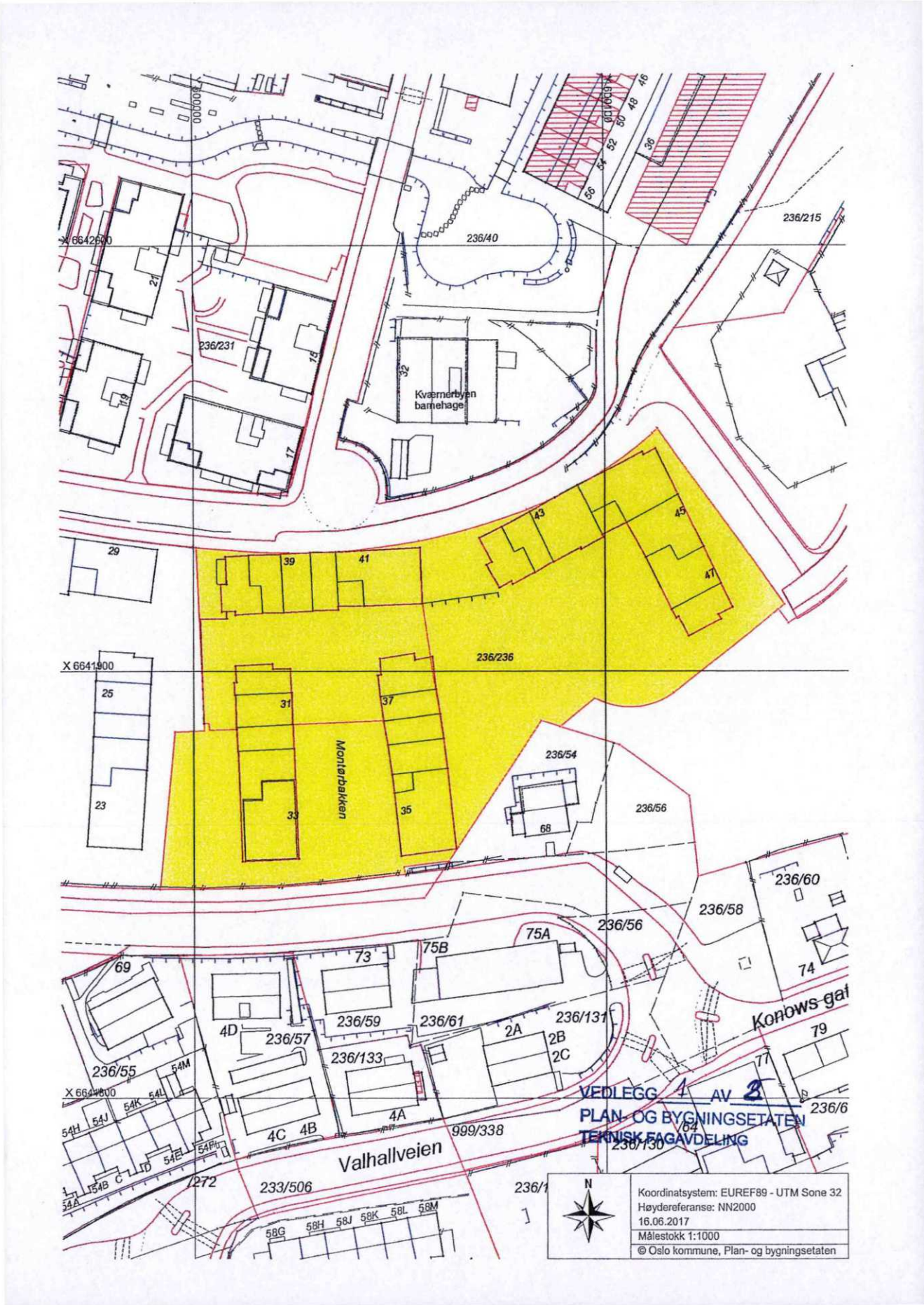
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du 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	

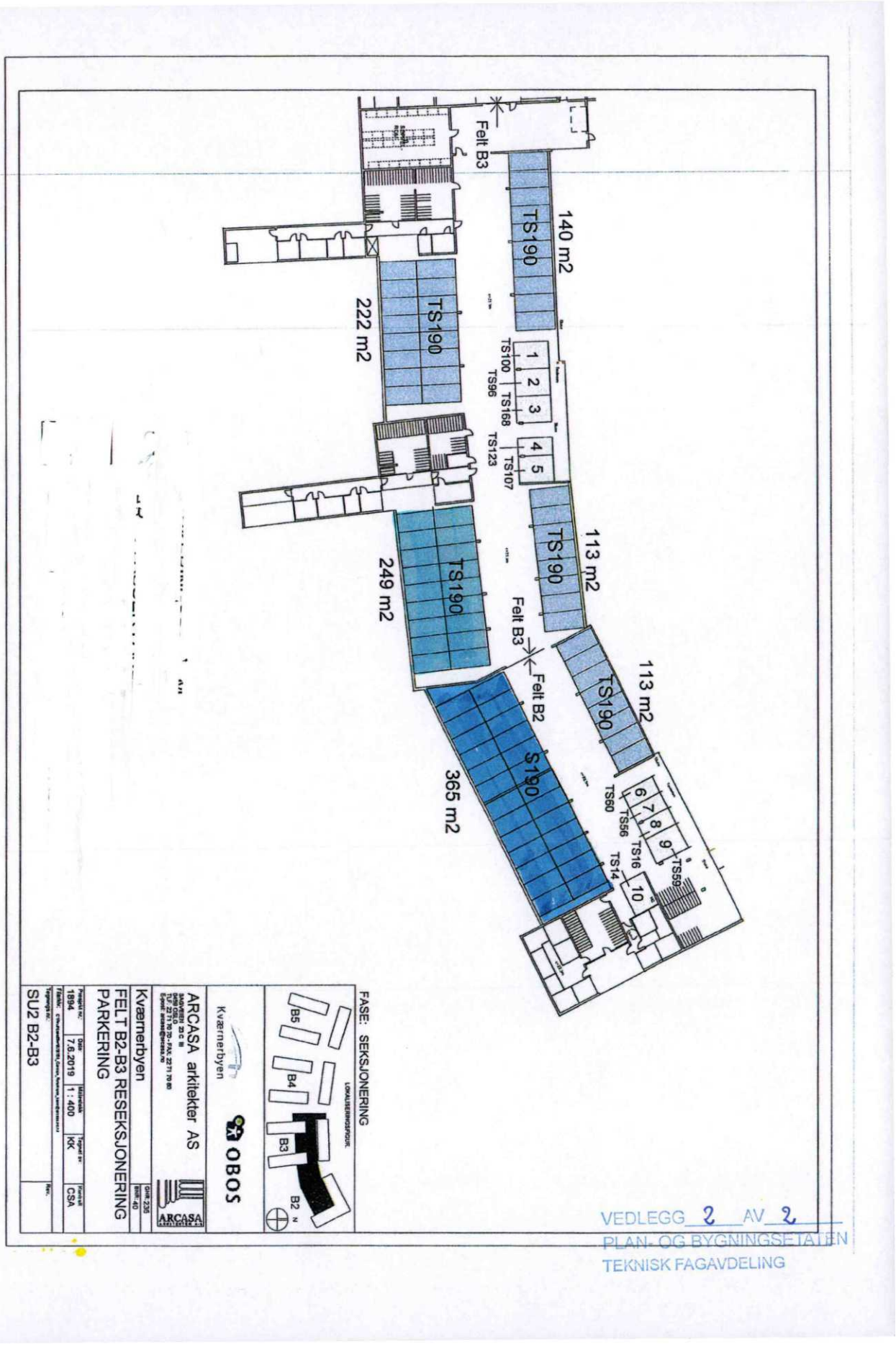
Dato 28. mai 2019 | Innsenderens underskrift

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 6642600
X 6641900
X 6641800
236/40
236/215
236/231
Kværnerbyen barnehage
236/236
Montørbakken
236/54
236/56
236/58
236/60
236/55
236/57
236/59
236/61
236/133
236/131
999/338
Valhallveien
233/506
272
Konows gate
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
16.06.2017
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


Felt B3
TS190
140 m2
222 m2
TS100
TS96
TS168
TS123
TS107
1
2
3
4
5
113 m2
249 m2
Felt B3
Felt B2
365 m2
TS60
TS56
TS16
TS14
TS59
6
7
8
9
10
FASE: SEKSJONERING
LOKALISERINGSFIGUR
B5
B4
B3
B2
Kværnerbyen
OBOS
ARCASA arkitekter AS
Kværnerbyen
FELT B2-B3 RESEKSJONERING
PARKERING
SU2 B2-B3
1894
7.6.2019
1 : 400
KK
CSA
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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.

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 seksjoneringsbegjæingen:
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]
Oslo 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 - PKT. 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



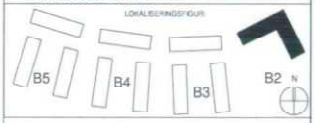
SU2

SIGN KNTR

1	20160202	FJERNET MARKTERRASSER OG ANLEGGSLENGDM	TSW	CSA

FASE: SEKSJONERING

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 B2 SAMLEPLAN U2

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrol
1894	14.09.15	1 : 200	TSW	CSA

Tegnings nr.: SU2

Rev: 1

VEDLEGG 2 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

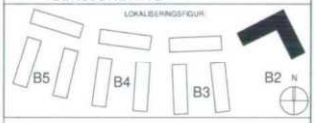


SU1

SIGN KNTR

FASE : SEKSJONERING

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 B2 SAMLEPLAN U1

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
1894	06.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegnings nr.: SU1

Rev.: 1

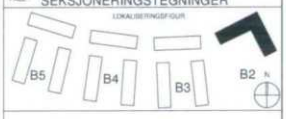
VEDLEGG 3 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S01
SIGN KNTR

FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER

LOKALISERINGSFIGUR



Kværnerbyen

OBOS

ARCASA arkitekter AS

KVÆRNERBYEN

GNR 236
BNR 40

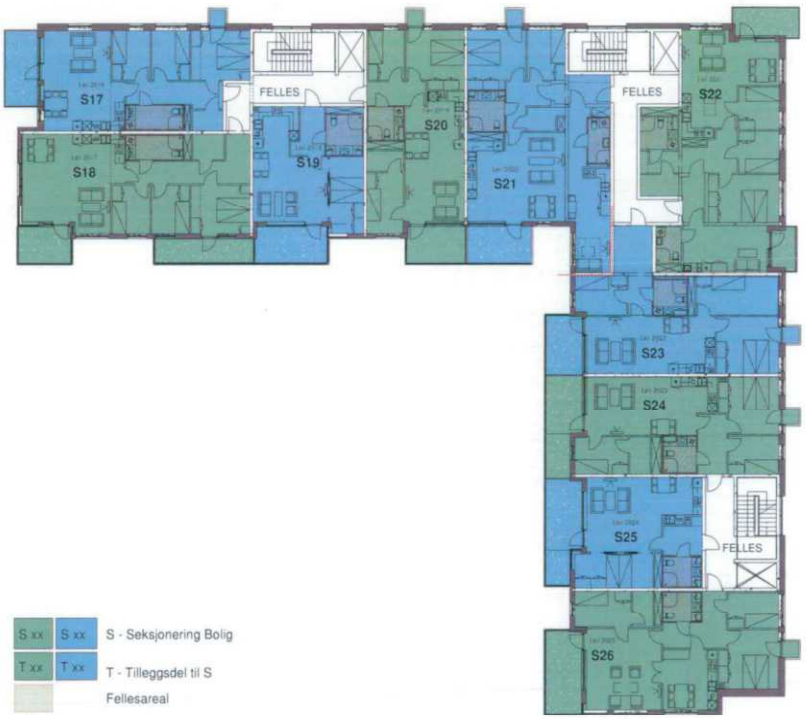
FELT B2 SAMLEPLAN 01

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrol.
1894	06.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegningsnr.: S01

Rev.: 1

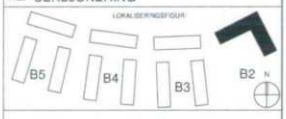
VEDLEGG 14 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S02
SIGN KNTR

FASE SEKSJONERING

LOKALISERINGSFIGUR



Kværnerbyen

OBOS

ARCASA arkitekter AS

KVÆRNERBYEN

GNR 236

BNR 40

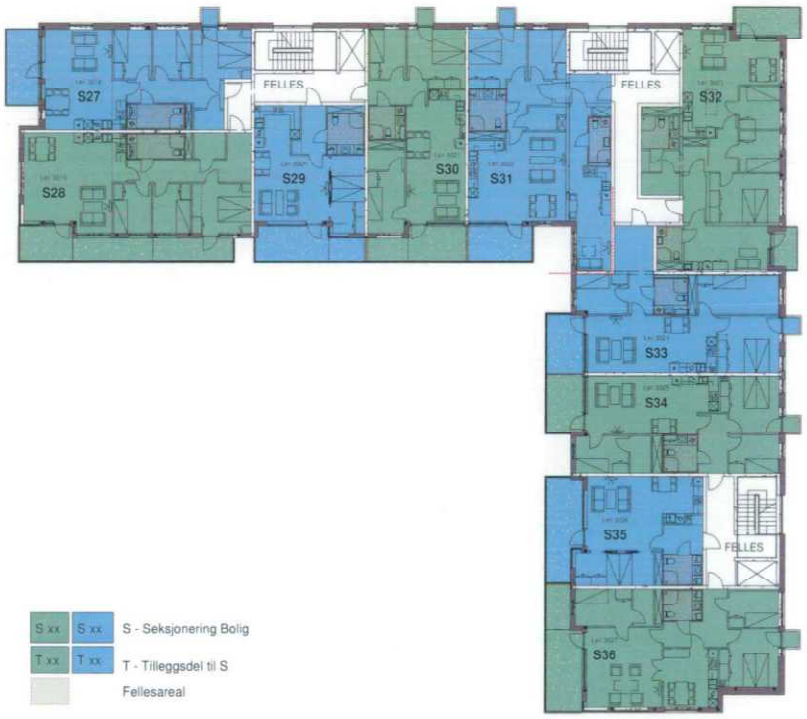
FELT B2 SAMLEPLAN 02

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrol.
1894	06.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegningsnr. S02

Rev.

VEDLEGG 5 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S xx S xx S - Seksjonering Bolig

T xx T xx T - Tilleggsdel til S

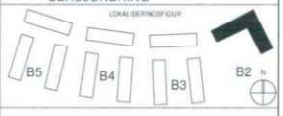
Fellesareal

S03

SIGN KNTR

FASE: SEKSJONERING

LOKALISERINGSSKISSE



Kværnerbyen

OBOS

ARCASA arkitekter AS

SAGVEIEN 23 C
0459 OSLO
Tlf.: 22 71 70 70 - Faks: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

KVÆRNERBYEN

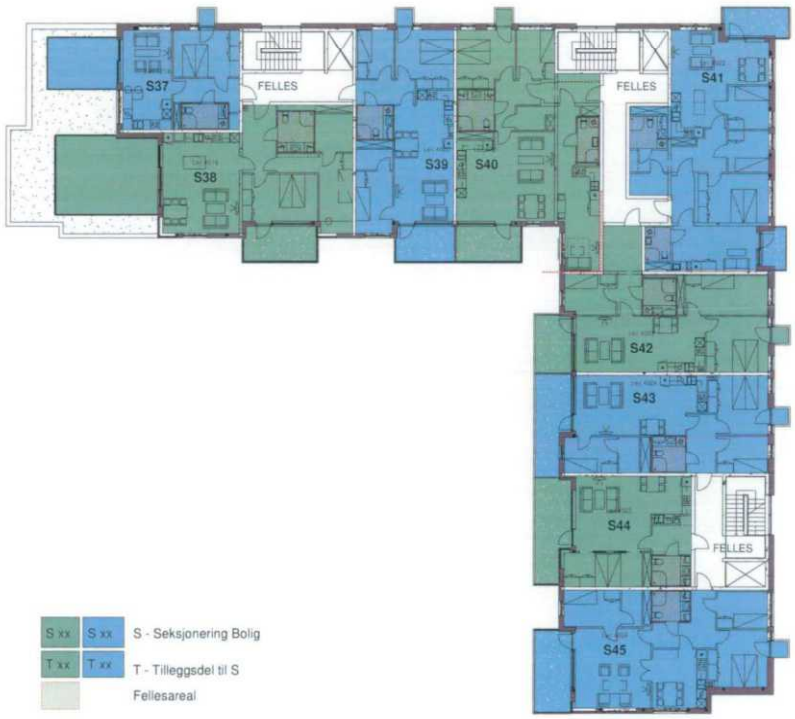
FELT B2 SAMLEPLAN 03

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
1894	06.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegningsnr.: S03

Rev.:

VEDLEGG 6 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S xx | S xx — S - Seksjonering Bolig

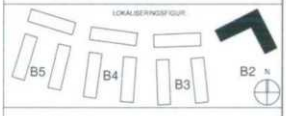
T xx | T xx — T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S04
SIGN KNTR

FASE: SEKSJONERING

LOKALISERINGSFIGUR



Kværnerbyen

OBOS

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

KVÆRNERBYEN

GNR. 236
BNR. 40

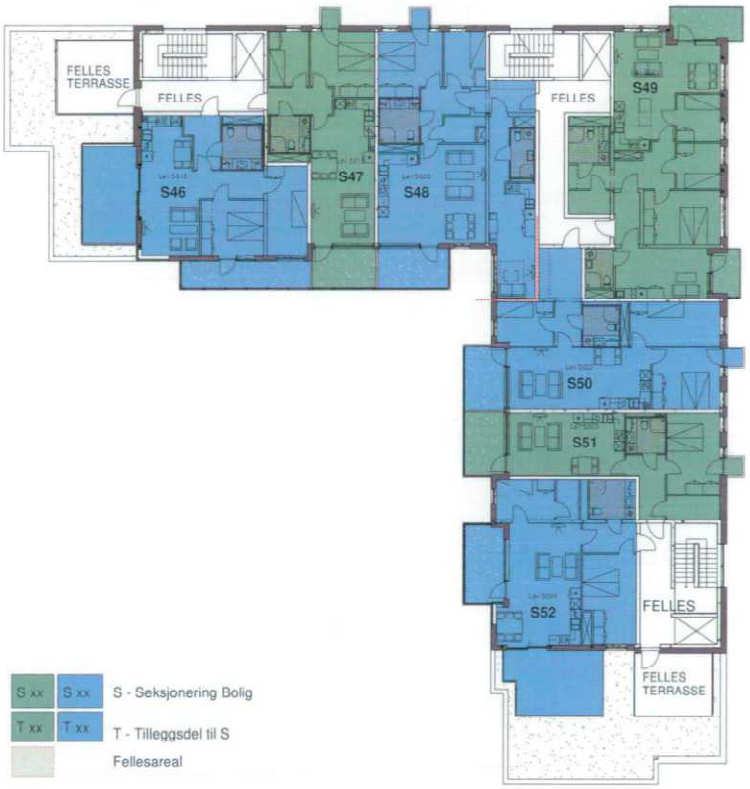
FELT B2 SAMLEPLAN 04

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrol.
1894	06.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegningsnr.: S04

Rev.

VEDLEGG 7 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S xx | S xx — S - Seksjonering Bolig

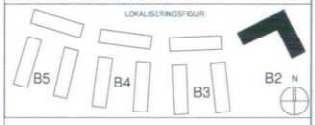
T xx | T xx — T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S05
SIGN KNTR

FASE: SEKSJONERING

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 B2 SAMLEPLAN 05

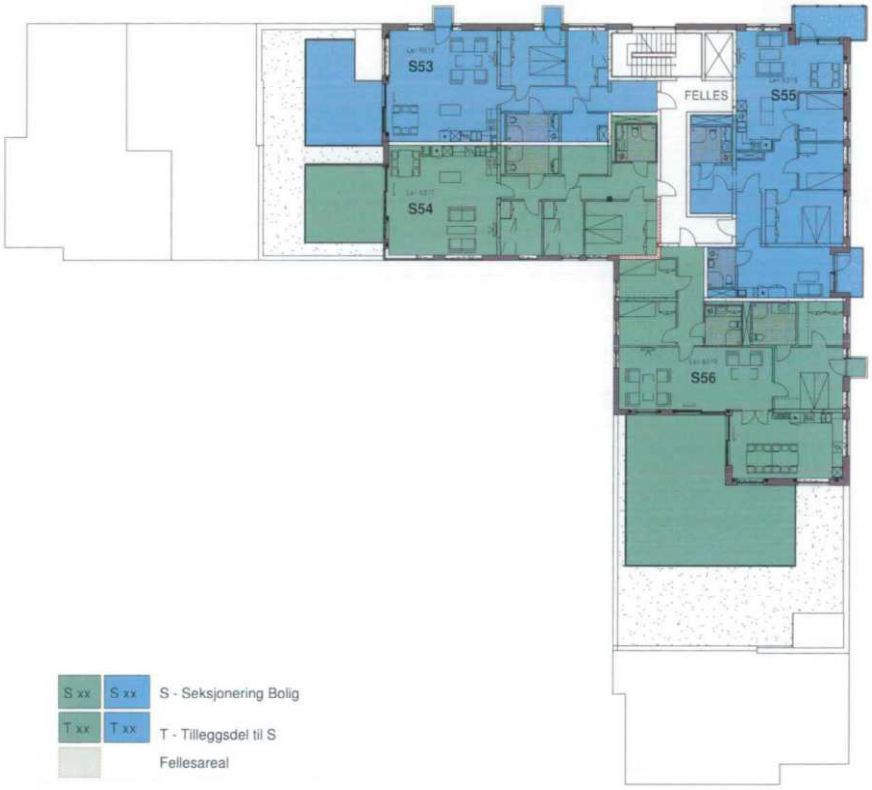
Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
1894	06.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegnings nr: S05

Rev:

03.02.2016 16:20:28

VEDLEGG 8 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S xx | S xx — S - Seksjonering Bolig

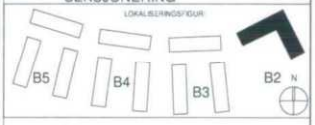
T xx | T xx — T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S06
SIGN KNTR

FASE: SEKSJONERING

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 B2 SAMLEPLAN 06

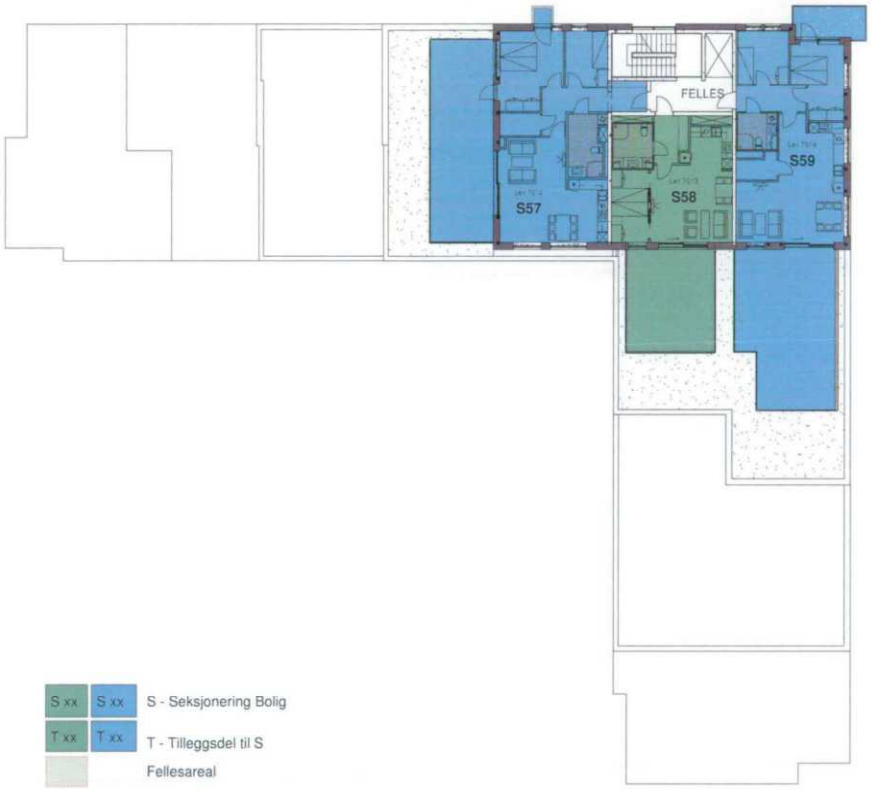
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
1894	06.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegnings nr.: S06

Rev.

02.02.2016 15:27:04

VEDLEGG 9 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S xx | S xx — S - Seksjonering Bolig

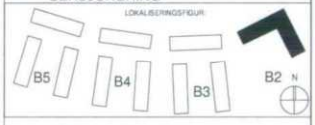
T xx | T xx — T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S07
SIGN KNTR

FASE: SEKSJONERING

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: 206
BNR: 40

FELT B2 SAMLEPLAN 07

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollt:
1894	06.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegningsnr.: S07

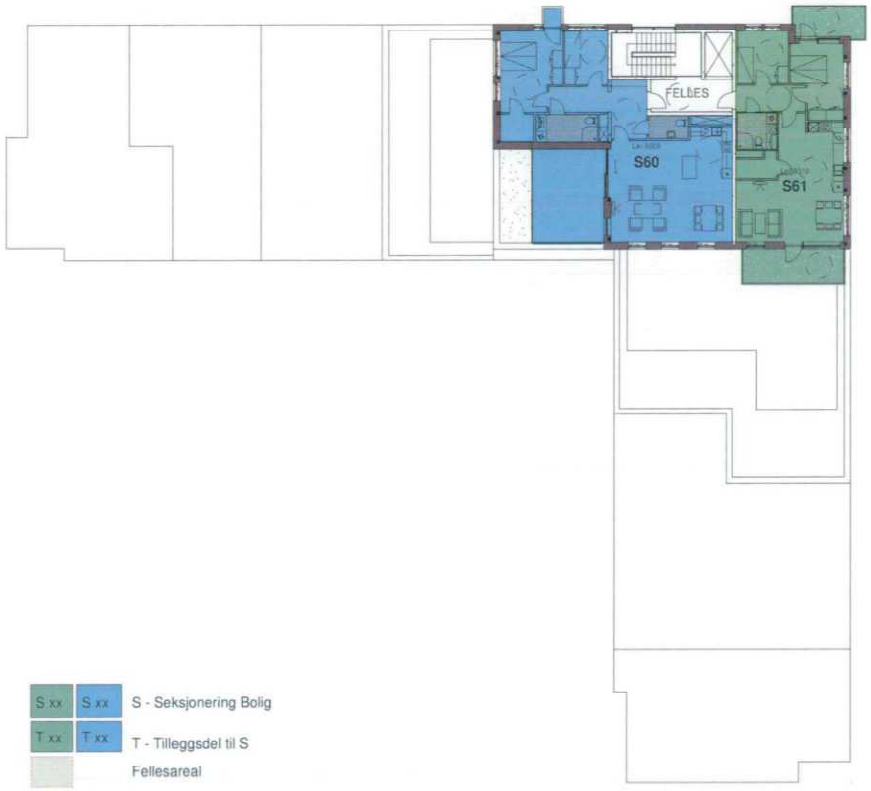
Rev.:

02.02.2016 16:02:29

VEDLEGG 10 AV 43

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEKNISK FAGAVDELING



S xx | S xx — S - Seksjonering Bolig

T xx | T xx — T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S08

SIGN KNTR

FASE SEKSJONERING

LOKALISERINGSFIGUR

B5 B4 B3 B2 N

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 B2 SAMLEPLAN 08

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrol.:
1894	06.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegnings nr.: S08

Rev.

02.02.2016 16:23:05

VEDLEGG 11 AV 43

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEKNISK FAGAVDELING

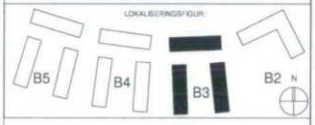


SU2-ABC

SIGN KNTR

FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER

LOKALISERINGSFIGUR:



Kværnerbyen

OBOS

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 U2

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
1894	17.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Filsti/fil:

Tegningsnr.: SU2-ABC

Rev.

01.02.2016 14:03:34

VEDLEGG 10 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



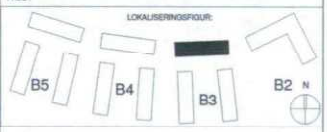
VEDLEGG 13 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SU1-ABC
SIGN KNTR

1	20160302	UTLUFTING UTGÅR OG ERSTATTES AV BOD G-3915	CSA	TSW

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_BYGGABC_SAMLEPLAN U1

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
1894	17.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

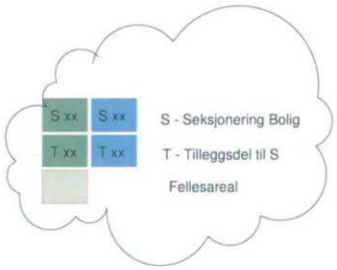
Filarkiv: c:\arkitektarbeid\b3_bygg_b_samle.rvt

Tegnings nr.: SU1-ABC

Rev. 1

02.03.2016 15:14:57



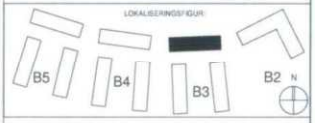


SU2
SIGN KNTR

1	20160201	FJERNET MARKTERRASSE OG ANLEGGSLENGDM.	TSW	CSA

FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER

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: 206
BNR: 40

FELT B3_ BYGGA_SAMLEPLAN U2

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
1894	16.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegnings nr: SU2

Rev: 1

VEDLEGG 44 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S xx S xx — S - Seksjonering Bolig

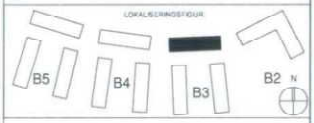
T xx T xx — T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

SU1
SIGN KNTR

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

DNR: 236
BNR: 40

FELT B3_ BYGGA_ SAMLEPLAN U1

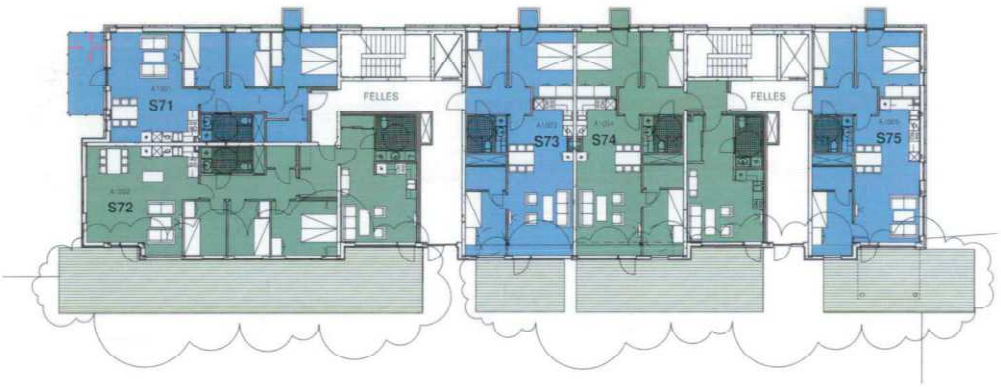
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontroll
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegnings nr.: SU1

Rev.

01.02.2010 14:22:47

VEDLEGG 15 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S xx S xx S - Seksjonering Bolig

T xx T xx T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

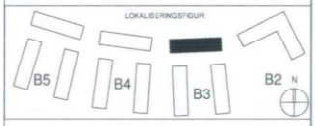
S01

SIGN KNTR

0	20160201	FJERNET MARKTERRASSER	TSW	CSA

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR



Kværnerbyen

OBOS

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 79 70 - FAX: 22 71 79 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR. 236
BNR. 40

FELT B3_BYGGA_SAMLEPLAN 01

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Filgrafikk:

Tegnings nr:

S01

Rev.

1

01.30.2014 15:19:56

VEDLEGG 16 AV 43

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 17 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S xx | S xx — S - Seksjonering Bolig

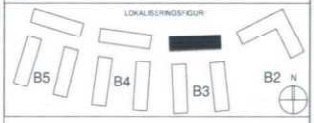
T xx | T xx — T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S02
SIGN KNTR

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

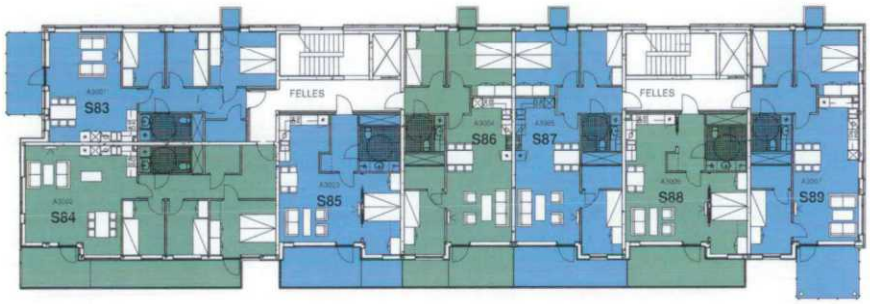
FELT B3_BYGGA_ SAMLEPLAN 02

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegningsnr.: S02

Rev.

01.02.2016 15:21:24



S xx | S xx — S - Seksjonering Bolig

T xx | T xx — T - Tilleggsdel til S

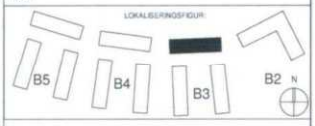
Fellesareal

S03

SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:



Kværnerbyen

OBOS

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_BYGGA_SAMLEPLAN 03

Prosjekt nr.	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

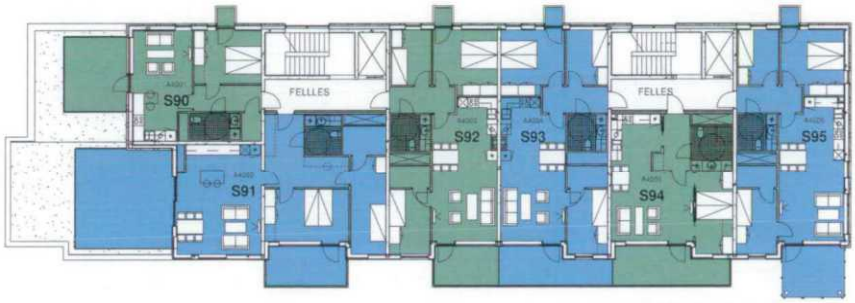
Tegnings nr.: S03

Rev.

VEDLEGG 18 AV 43

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEKNISK FAGAVDELING



S xx | S xx — S - Seksjonering Bolig

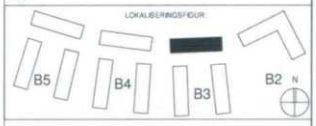
T xx | T xx — T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S04
SIGN KNTR

FASE:

LOKALISERINGSFIGUR



Kværnerbyen

OBOS

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 29 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 04

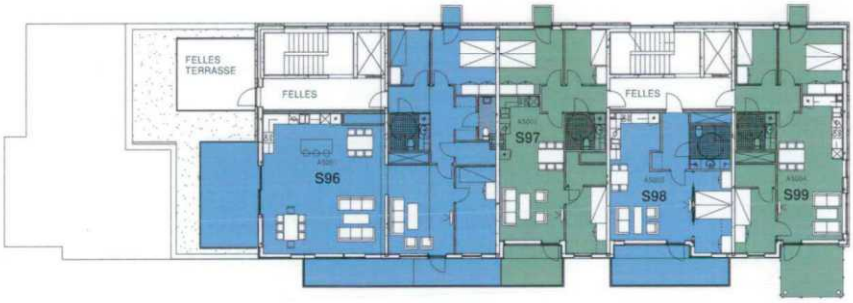
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegnings nr.: S04

Rev

01.02.2016 15:22:23

VEDLEGG 18 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S xx S xx S - Seksjonering Bolig

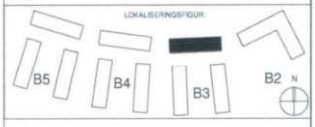
T xx T xx T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S05
SIGN KNTR

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: 2/36
BNR: 40

FELT B3_BYGGA_SAMLEPLAN 05

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Filanavn:

Tegningsnr.: S05

Rev

01.02.2016 15:03:13

VEDLEGG 20 AV 43

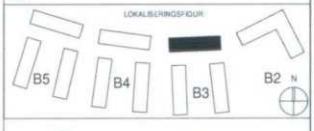
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S06
SIGN KNTR

FASE

LOKALISERINGSFIGUR



Kværnerbyen

OBOS

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 79 70 - FAX: 22 71 79 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

Tegnings nr.: S06

Rev.

01.02.2016 15:23:46

S xx S xx — S - Seksjonering Bolig

T xx T xx — T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

VEDLEGG 21 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S xx | S xx — S - Seksjonering Bolig

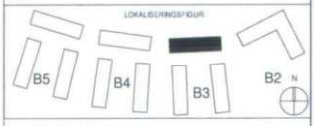
T xx | T xx — T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S07
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR



Kværnerbyen

OBOS

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 28 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR: 236
BNR: 40

FELTB3 _ BYGGA _
SAMLEPLAN 07

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegningsnr.: S07

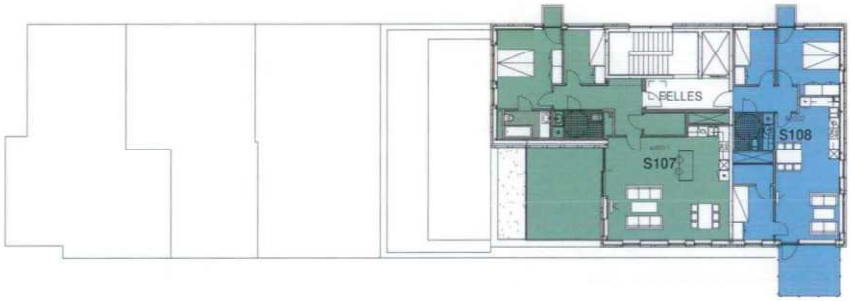
Rev.

01.02.2016 15:14:20

VEDLEGG 22 AV 43

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 23 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S xx | S xx — S - Seksjonering Bolig

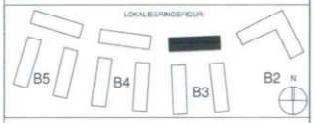
T xx | T xx — T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S08
SIGN KNTR

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

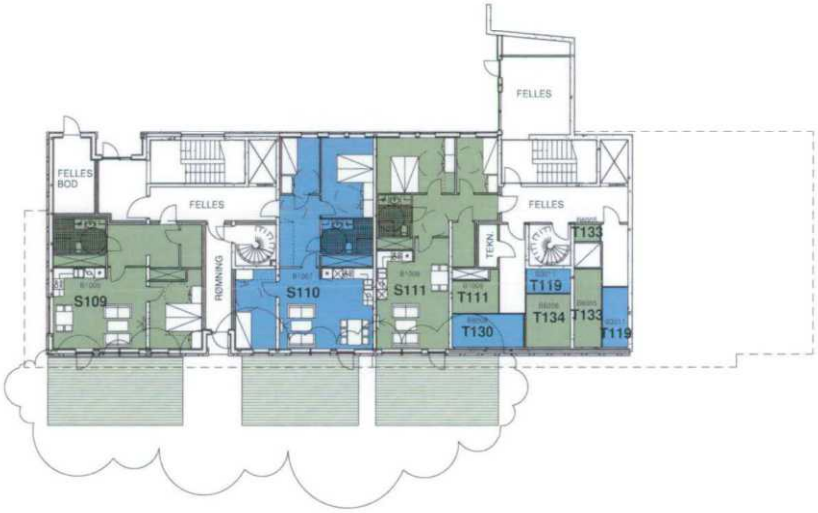
GNR 236
BNR 40

FELTB3 _ BYGGA _
SAMLEPLAN 08

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	tsw	csa

Tegnings nr.: S08

Rev.

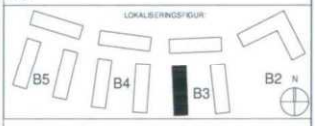


S01
SIGN KNTR

1	20160201	FJERNET MARKTERRASSE OG ENDRET LEGEND	TSW	CSA

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:



Kværnerbyen

OBOS

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 90
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR: 236
BNR: 40

FELT B3_BYGGB_SAMLEPLAN 01

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	18.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

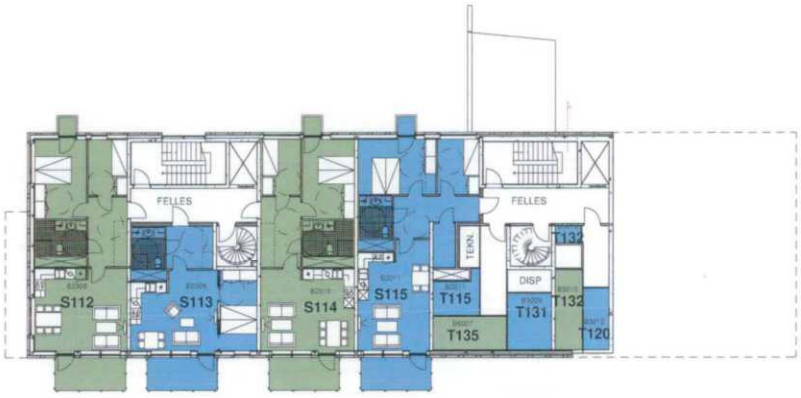
Tegnings nr.: S01

Rev.: 1

01.02.2016 13:11:12

S xx	S xx	S - Seksjonering Bolig
T xx	T xx	T - Tilleggsdel til S
		Fellesareal

VEDLEGG 24 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S XX S XX S - Seksjonering Bolig

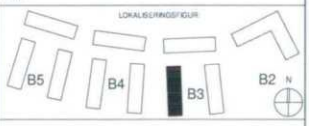
T XX T XX T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S02
SIGN KNTR

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR



Kværnerbyen

OBOS

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_BYGGB_SAMLEPLAN
02

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	17.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

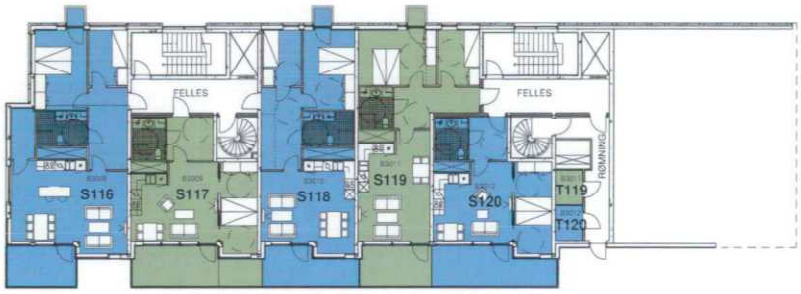
Tegnings nr.: S02

Rev.

31.10.2016 13:12:47

VEDLEGG 25 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 26 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S xx S xx S - Seksjonering Bolig

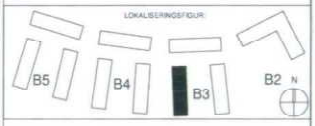
T xx T xx T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S03
SIGN KNTR

FASE

LOKALISERINGSFIGUR



Kværnerbyen

OBOS

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
3459 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.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegnings nr.: S03

Rev.



S.xx S.xx S - Seksjonering Bolig

T.xx T.xx T - Tilleggsdel til S

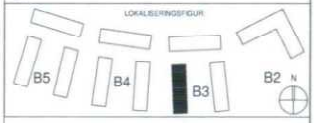
Fellesareal

S04

SIGN. KNTR

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_BYGGB_SAMLEPLAN 04

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegnings nr.: S04

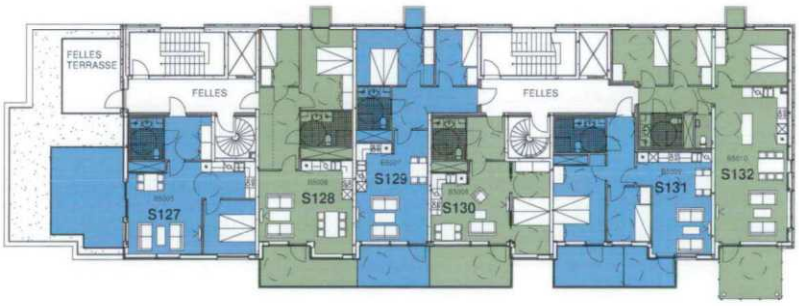
Rev:

01.02.2016 13:14:05

VEDLEGG 27 AV 43

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEKNISK FAGAVDELING

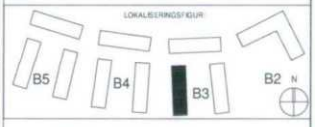


S xx	S xx	S - Seksjonering Bolig
T xx	T xx	T - Tilleggsdel til S
		Fellesareal

S05
SIGN KNTR

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_BYGGB_SAMLEPLAN
05

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegnings nr:
S05

Rev:

01.02.2016 13:14:42

VEDLEGG 28 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S xx | S xx — S - Seksjonering Bolig

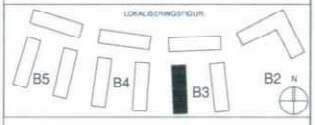
T xx | T xx — T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S06
SIGN KNTR

FASE:

LOKALISERINGSSKISSE:



Kværnerbyen

OBOS

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0490 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 06

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontroll
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegnings nr.: S06

Rev.:

01.02.2016 13:25:30

VEDLEGG 29 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

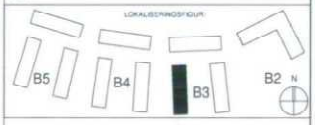
VEDLEGG 30 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S07
SIGN KNTR

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_BYGGB_SAMLEPLAN 07

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegnings nr.:
S07

Rev.

01.02.2016 13:27:29

S xx S xx — S - Seksjonering Bolig

T xx T xx — T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

VEDLEGG 31 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S xx | S xx — S - Seksjonering Bolig

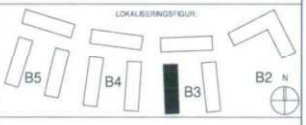
T xx | T xx — T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S08
SIGN KNTR

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_BYGGB_SAMLEPLAN 08

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	GSA

Tegnings nr:
S08

Rev:



S.xx S xx S - Seksjonering Bolig

T xx T xx T - Tilleggsdel til S

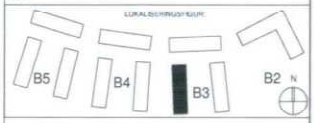
Fellesareal

S09

SIGN KNTR

FASE

LOKALISERINGSKART



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_BYGGB_SAMLEPLAN 09

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontroll
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Filsti/NV:

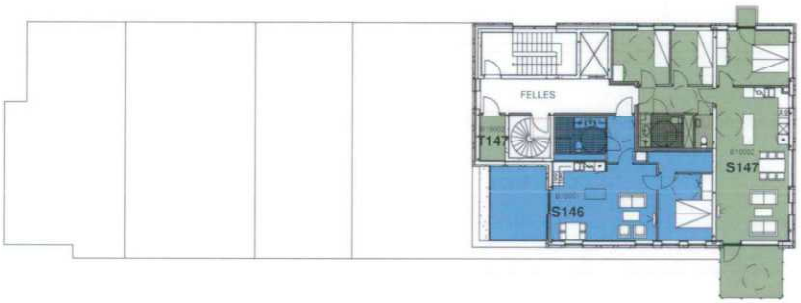
Tegnings nr.: S09

Rev.

01.02.2016 13:28:52

VEDLEGG 32 AV 43

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S xx S xx S - Seksjonering Bolig

T xx T xx T - Tilleggsdel til S

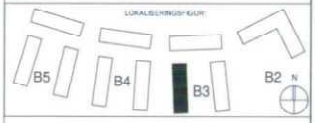
Fellesareal

S10

SIGN KNTR

FASE

LOKALISERINGSKART



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

FELTB3_BYGGB_SAMLEPLAN10

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

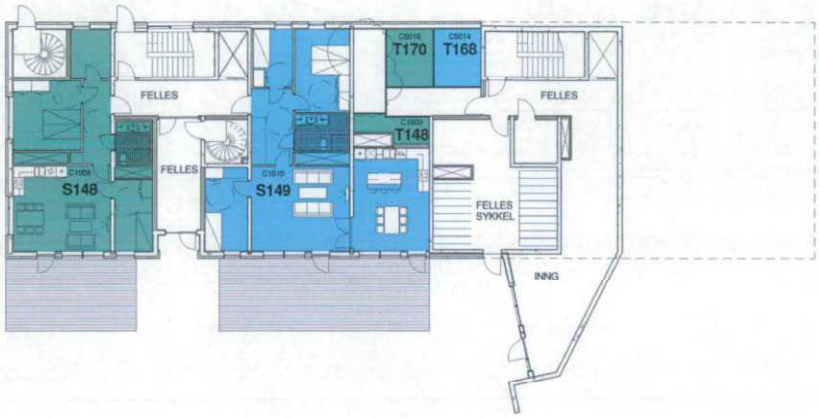
Tegnings nr.: S10

Rev.

11.02.2016 13:29:39

VEDLEGG 33 AV 43

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 34 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S xx	S xx
T xx	T xx

S - Seksjonering Bolig

T - Tilleggsdel til S

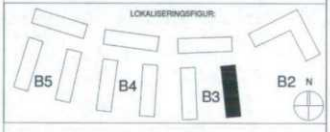
Fellesareal

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

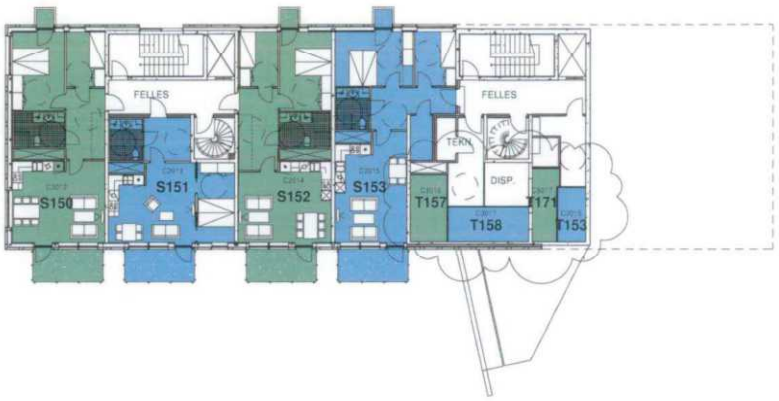
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Filarkiv:

Tegnings nr.: S01

Rev.: 2

02.03.2016 14:25:03

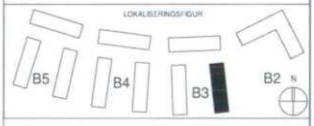


S02
SIGN KNTR

1	20160201	ENDRET BODER	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 02

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Filsti/kr:

Tegnings nr:
S02

Rev.
1

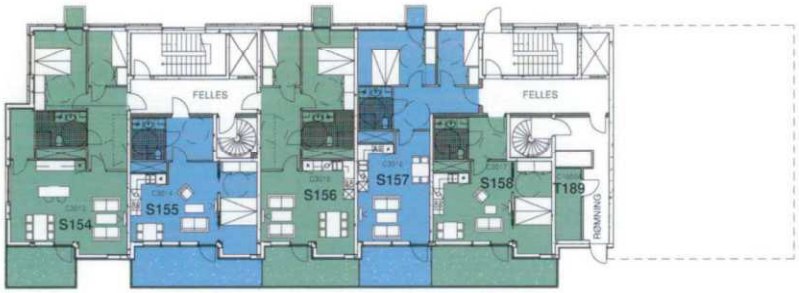
S xx S xx S - Seksjonering Bolig

T xx T xx T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

VEDLEGG 35 AV 42
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 36 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

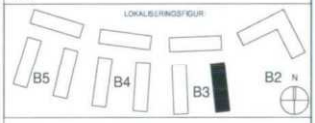


S xx	S xx	S - Seksjonering Bolig
T xx	T xx	T - Tilleggsdel til S
		Fellesareal

S03
SIGN KNTR

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

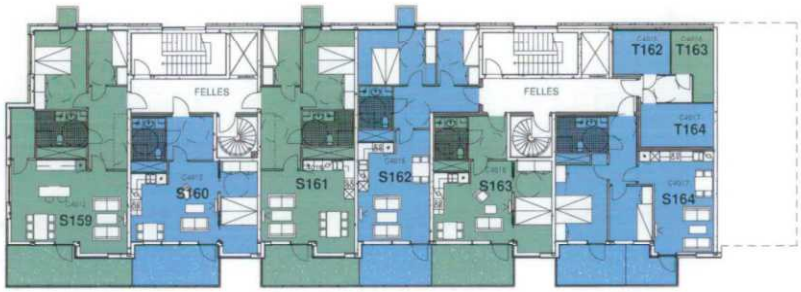
FELT B3_BYGGC_SAMLEPLAN 03

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Fil-lokasjon:

Tegnings nr: S03

Rev:



S xx	S xx
T xx	T xx

S - Seksjonering Bolig

T - Tilleggsdel til S

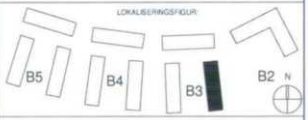
Fellesareal

S04

SIGN KNTR

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

DAR: 236
BNR: 40

FELT B3_BYGGC_SAMLEPLAN 04

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrol:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Filarkiv:

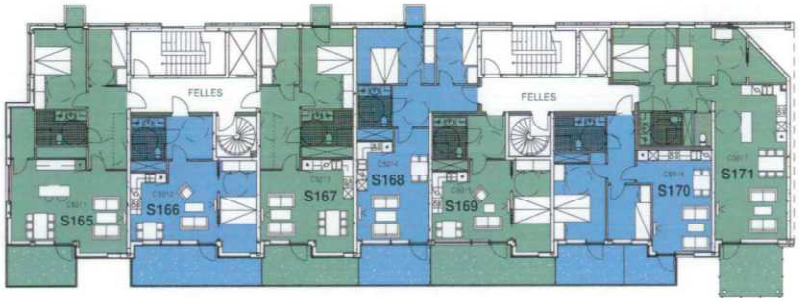
Tegnings nr:
S04

Rev:

01.02.2016 10:33:37

VEDLEGG 37 AV 93

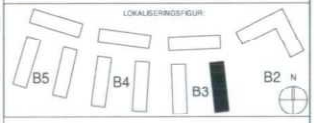
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S05
SIGN KNTR

FASE

LOKALISERINGSFIGUR



Kværnerbyen

OBOS

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF 22 71 79 70 - FAX 22 71 79 66
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

UNR 236
BNR 40

FELT B3_BYGGC_SAMLEPLAN 05

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegningsnr.: S05

Rev.

01.02.2016 16:33:52

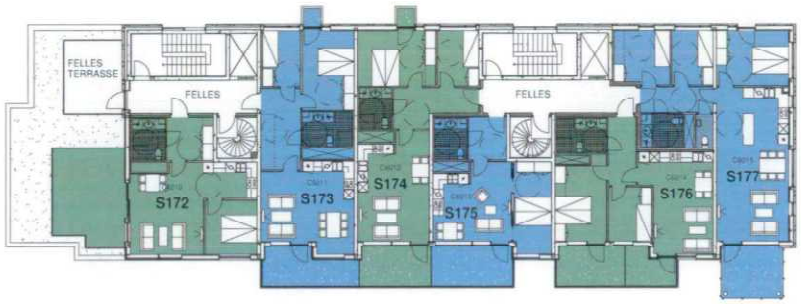
S xx S xx S - Seksjonering Bolig

T xx T xx T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

VEDLEGG 38 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 39 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S xx | S xx — S - Seksjonering Bolig

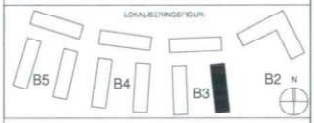
T xx | T xx — T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S06
SIGN KNTR

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 06

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegnings nr: S06

Rev:

01.02.2016 10:34:02



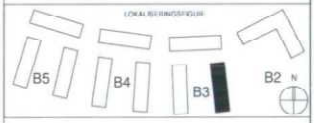
S xx | S xx — S - Seksjonering Bolig

T xx | T xx — T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S07
SIGN KNTR

FASE:



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
07

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegnings nr:
S07

Rev.

01.02.2016 14:35:02

VEDLEGG 40 AV 43

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S xx | S xx — S - Seksjonering Bolig

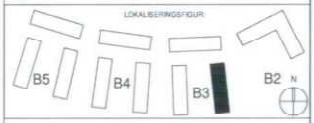
T xx | T xx — T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S08
SIGN KNTR

FASE

LOKALISERINGSFIGUR



Kværnerbyen

OBOS

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 79 70 - FAX: 22 71 79 80
E-post: arcasa@arcasa.no

Kværnerbyen

GNR 236
BNR 40

FELT B3_BYGGC_SAMLEPLAN 08

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Filnavn:

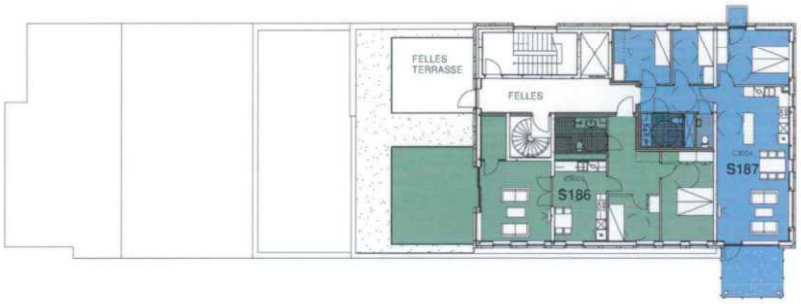
Tegnings nr: S08

Rev:

01.02.2016 14:35:02

VEDLEGG 44 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 42 AV 43
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

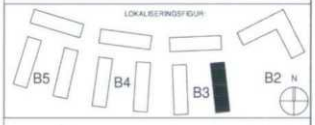


S xx / S xx	S - Seksjonering Bolig
T xx / T xx	T - Tilleggsdel til S
	Fellesareal

S09
SIGN KNTR

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

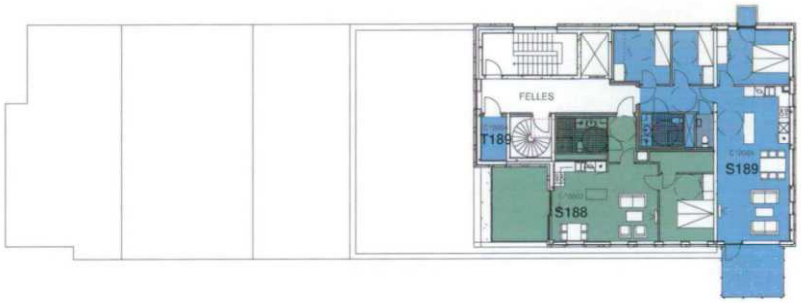
GNR: 236
BNR: 40

FELT B3_BYGGC_SAMLEPLAN
09

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegnings nr.: S09 | Rev.

01.02.2016 16:35:05



S:xx S xx S - Seksjonering Bolig

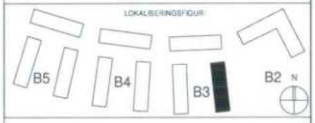
T xx T xx T - Tilleggsdel til S

Fellesareal

S10
SIGN KNTR

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 10

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontroll
1894	03.11.2015	1 : 200	TSW	CSA

Tegning nr.: S10 Rev.

01.02.2016 16:36:28

VEDLEGG 43 AV 43

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEKNISK FAGAVDELING

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602184914
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
200476	BERG STIG OLE	H0602	FRESERVEIEN 45, 0195 OSLO
190356	GRODÅS OLINE		FALKENSTEINSVEGEN 49, 6809 FØRDE
290572	NYQUIST ANNETTE	H0801	FRESERVEIEN 35, 0195 OSLO
040453	VIBERG NILS PEDER	H0803	FRESERVEIEN 33, 0195 OSLO
170971	TANGSTRØM LINDA HENMORK	H0601	LEILIGHET 6019, FRESERVEIEN 45, 0195 OSLO
050481	KIANI MOJDEH	H0502	LEILIGHETSNR. 5009, FRESERVEIEN 33, 0195 OSLO
101055	ANGEDAL JOSTEIN		FALKENSTEINSVEGEN 49, 6809 FØRDE
290676	KOSJERINA TEODORA	H0403	FRESERVEIEN 43, 0195 OSLO
111255	VIBERG INGER MARIE	H0803	FRESERVEIEN 33, 0195 OSLO
050470	ROSENKRANTZ LEIF ROAR		STÅVIKROKEN 9, 1339 VØYENENGA
060472	ERLANDSEN LARS HENRIK	H0801	FRESERVEIEN 35, 0195 OSLO
130964	KRISTIANSEN PER OVE	H0703	FRESERVEIEN 45, 0195 OSLO
930995517	Ekebergbygg AS		Nordstrandveien 2, 1169 OSLO
151087	SOLEM STINE LANGERUD	H0503	FRESERVEIEN 41, 0195 OSLO
230671	TANGSTRØM ERIK	H0601	LEILIGHET 6019, FRESERVEIEN 45, 0195 OSLO
020472	HAGHANIZADEH ARASH	H0502	LEILIGHETSNR. 5009, FRESERVEIEN 33, 0195 OSLO
130481	TETLIE CARINA GRANDE	H0602	FRESERVEIEN 45, 0195 OSLO
100685	SKJELBRED JOACHIM EMIL	H0503	FRESERVEIEN 41, 0195 OSLO
917195129	KVÆRNERBYEN TERRASSE		Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO
110985	ALSHBIB AYHAM	H1001	FRESERVEIEN 33, 0195 OSLO

Doknr: 819920 Tinglyst: 28.07.2017
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 27.7.17

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	236	236

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/819920/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-08 13:27

Påført etter avtale m/ søker Håvard Bakken 15.06.17

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]
Se eget vedlegg.			
917 195 129	KVÆRNERBYEN TERRASSE		

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]
39	B	77	B	131	B	60	B	21				31			
49	B	110	B	141	B	105	B	22				32			
54	B	103	B	183	B	105	B	23				33			
56	B	118	B					24				34			
59	B	72	B					25				35			
76	B	78	B					26				36			
83	B	78	B					27				37			
99	B	77	B					28				38			
109	B	63	B					29				39			
123	B	67	B					30				40			
SUM BRØK		843		SUM BRØK		270		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 13732 **= 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.

Endringen består i at fellesareal (boder) gjøres til tilleggsdeler til følgende seksjoner:
39, 49, 54, 56, 59, 76, 83, 99, 109, 123, 131, 141, 183 . ~~Nevner i~~ Sameiebrøka endres ikke .

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING RETT KOPI 16.6.17

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

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 § 365.

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]
Oslo 16/2-17	Erik Tangstad	ERIK TANGSTRAD	
Oslo, 16/2-17	Lars Erik Johannessen	LARS-ERIK JOHANNESSEN	
For flere signaturer, se egne vedlegg.			

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.
Oslo 16/2-17	Erik Tangstrøm	ERIK TANGSTRØM
Oslo 16/2-17	Lars-Erik Johannessen	LARS-ERIK JOHANNESSEN

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			i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
25.7.17		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.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring for gnr 236 bnr 236 i Oslo kommune, punkt 2 og 7:

Begjæringens punkt 2 Hjemmelshaver(e):

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
X 290676[redacted]	Teodora Kosjerina	39	1/1
050470[redacted]	Leif Roar Rosenkrantz	49	1/1
200476[redacted]	Stig Ole Berg	54	1/2
130481[redacted]	Carina Grande Tetlie	54	1/2
230671[redacted]	Erik Tangstrøm	56	1/2
170971[redacted]	Linda Henmork Tangstrøm	56	1/2
130964[redacted]	Per Ove Kristiansen	59	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	76	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	83	1/1
100685[redacted]	Joachim Emil Skjelbred	99	1/2
151087[redacted]	Stine Langerud Solem	99	1/2
110985[redacted]	Ayham Alshbib	109	1/1
101055[redacted]	Jostein Angedal	123	1/2
190356[redacted]	Oline Grodås	123	1/2
020472[redacted]	Arash Haghanizadeh	131	1/2
050481[redacted]	Mojdeh Kiani	131	1/2
~~995668505~~	~~KB Næring AS~~ SE ERKLÆRING FRA NY EIER.	141	1/1
290572[redacted]	Anette Nyquist	183	~~1/2~~ 65/100
060472[redacted]	Lars Henrik Erlandsen	183	1/2 35/100

Begjæringens punkt 7 Signaturer:

Som hjemmelshaver(e) til seksjon 39 samtykker jeg/vi til å motta areal (bod) fra fellesareal i sameiet.

Oslo, 29/03 2017

Teodora Kosjerina _____

c:\documents and settings\teok\local settings\temporary internet files\content.outlook\nfbjezgb\samtykke til å motta areal _101411.doc

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring for gnr 236 bnr 236 i Oslo kommune, punkt 2 og 7:

Begjæringens punkt 2 Hjemmelshaver(e):

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
290676[redacted]	Teodora Kosjerina	39	1/1
X 050470[redacted]	Leif Roar Rosenkrantz	49	1/1
200476[redacted]	Stig Ole Berg	54	1/2
130481[redacted]	Carina Grande Tetlie	54	1/2
230671[redacted]	Erik Tangstrøm	56	1/2
170971[redacted]	Linda Henmork Tangstrøm	56	1/2
130964[redacted]	Per Ove Kristiansen	59	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	76	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	83	1/1
100685[redacted]	Joachim Emil Skjelbred	99	1/2
151087[redacted]	Stine Langerud Solem	99	1/2
110985[redacted]	Ayham Alshbib	109	1/1
101055[redacted]	Jostein Angedal	123	1/2
190356[redacted]	Oline Grodås	123	1/2
020472[redacted]	Arash Haghanizadeh	131	1/2
050481[redacted]	Mojdeh Kiani	131	1/2
~~995668505~~	~~KB Næring AS~~ SE ERKLÆRING FRA NYE EIERE	141	1/1
290572[redacted]	Anette Nyquist	183	~~1/2~~ 65/100
060472[redacted]	Lars Henrik Erlandsen	183	1/2 35/100

Begjæringens punkt 7 Signaturer:

Som hjemmelshaver(e) til seksjon 49 samtykker jeg~~/vi~~ til å motta areal (bod) fra fellesareal i sameiet.

Oslo, 15/3 2017

Leif Roar Rosenkrantz _____

c:\users\100134\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\75pfs1es\samtykke til å motta areal _101411 (2).doc

OBOS
21 MAR 2017
Innskannet
Avd.: 9110

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring for gnr 236 bnr 236 i Oslo kommune, punkt 2 og 7:

Begjæringens punkt 2 Hjemmelshaver(e):

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
290676[redacted]	Teodora Kosjerina	39	1/1
050470[redacted]	Leif Roar Rosenkrantz	49	1/1
X 200476[redacted]	Stig Ole Berg	54	1/2
130481[redacted]	Carina Grande Tetlie	54	1/2
230671[redacted]	Erik Tangstrøm	56	1/2
170971[redacted]	Linda Henmork Tangstrøm	56	1/2
130964[redacted]	Per Ove Kristiansen	59	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	76	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	83	1/1
100685[redacted]	Joachim Emil Skjelbred	99	1/2
151087[redacted]	Stine Langerud Solem	99	1/2
110985[redacted]	Ayham Alshbib	109	1/1
101055[redacted]	Jostein Angedal	123	1/2
190356[redacted]	Oline Grodås	123	1/2
020472[redacted]	Arash Haghanizadeh	131	1/2
050481[redacted]	Mojdeh Kiani	131	1/2
~~995668505~~	~~KB Næring AS~~ SE ERKLÆRING FRA NYE EIERE	141	1/1
290572[redacted]	Anette Nyquist	183	~~1/2~~ 65/100
060472[redacted]	Lars Henrik Erlandsen	183	~~1/2~~ 35/100

Begjæringens punkt 7 Signaturer:

Som hjemmelshaver(e) til seksjon 54 samtykker jeg/vi til å motta areal (bod) fra fellesareal i sameiet.

Oslo, 14/3 2017

Stig Ole Berg

Carina Grande Tetlie

c:\users\a10700\appdata\local\microsoft\windows\inetcache\content.outlook\f6vlqhs3\samtykke til å motta areal _101411.doc

OBOS
22 MAR 2017
Innskannet
Avd.: 9110

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring for gnr 236 bnr 236 i Oslo kommune, punkt 2 og 7:

Begjæringens punkt 2 Hjemmelshaver(e):

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
290676[redacted]	Teodora Kosjerina	39	1/1
050470[redacted]	Leif Roar Rosenkrantz	49	1/1
200476[redacted]	Stig Ole Berg	54	1/2
130481[redacted]	Carina Grande Tetlie	54	1/2
X 230671[redacted]	Erik Tangstrøm	56	1/2
170971[redacted]	Linda Henmork Tangstrøm	56	1/2
130964[redacted]	Per Ove Kristiansen	59	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	76	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	83	1/1
100685[redacted]	Joachim Emil Skjelbred	99	1/2
151087[redacted]	Stine Langerud Solem	99	1/2
110985[redacted]	Ayham Alshbib	109	1/1
101055[redacted]	Jostein Angedal	123	1/2
190356[redacted]	Oline Grodås	123	1/2
020472[redacted]	Arash Haghanizadeh	131	1/2
050481[redacted]	Mojdeh Kiani	131	1/2
~~995668505~~	~~KB Næring AS~~ SE ERKLÆRING FRA NYE EIERE	141	1/1
290572[redacted]	Anette Nyquist	183	~~1/2~~ 65/100
060472[redacted]	Lars Henrik Erlandsen	183	~~1/2~~ 35/100

Begjæringens punkt 7 Signaturer:

Som hjemmelshaver(e) til seksjon 56 samtykker jeg/vi til å motta areal (bod) fra fellesareal i sameiet.

Oslo, 14/3 - 2017

Erik Tangstrøm

Linda Tangstrøm

c:\users\3489eta\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\ari3xhwu\samtykke til å motta areal _101411.doc

OBOS
20 MAR 2017
Innskannet
Avd.: 9110

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring for gnr 236 bnr 236 i Oslo kommune, punkt 2 og 7:

Begjæringens punkt 2 Hjemmelshaver(e):

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
290676[redacted]	Teodora Kosjerina	39	1/1
050470[redacted]	Leif Roar Rosenkrantz	49	1/1
200476[redacted]	Stig Ole Berg	54	1/2
130481[redacted]	Carina Grande Tetlie	54	1/2
230671[redacted]	Erik Tangstrøm	56	1/2
170971[redacted]	Linda Henmork Tangstrøm	56	1/2
X 130964[redacted]	Per Ove Kristiansen	59	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	76	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	83	1/1
100685[redacted]	Joachim Emil Skjelbred	99	1/2
151087[redacted]	Stine Langerud Solem	99	1/2
110985[redacted]	Ayham Alshbib	109	1/1
101055[redacted]	Jostein Angedal	123	1/2
190356[redacted]	Oline Grodås	123	1/2
020472[redacted]	Arash Haghanizadeh	131	1/2
050481[redacted]	Mojdeh Kiani	131	1/2
~~995668505~~	~~KB Næring AS~~ SE ERKLÆRING FRA NYE EIERE	141	1/1
290572[redacted]	Anette Nyquist	183	~~1/2~~ 65/100
060472[redacted]	Lars Henrik Erlandsen	183	~~1/2~~ 35/100

Begjæringens punkt 7 Signaturer:

Som hjemmelshaver(e) til seksjon 59 samtykker jeg/vi til å motta areal (bod) fra fellesareal i sameiet.

Oslo, 14.3 2017



c:\users\ab27175\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\50fhbk5x\samtykke til å motta areal _101411.doc

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring for gnr 236 bnr 236 i Oslo kommune, punkt 2 og 7:

Begjæringens punkt 2 Hjemmelshaver(e):

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
290676[redacted]	Teodora Kosjerina	39	1/1
050470[redacted]	Leif Roar Rosenkrantz	49	1/1
200476[redacted]	Stig Ole Berg	54	1/2
130481[redacted]	Carina Grande Tetlie	54	1/2
230671[redacted]	Erik Tangstrøm	56	1/2
170971[redacted]	Linda Henmork Tangstrøm	56	1/2
130964[redacted]	Per Ove Kristiansen	59	1/1
X 930995517	Ekebergbygg AS	76	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	83	1/1
100685[redacted]	Joachim Emil Skjelbred	99	1/2
151087[redacted]	Stine Langerud Solem	99	1/2
110985[redacted]	Ayham Alshbib	109	1/1
101055[redacted]	Jostein Angedal	123	1/2
190356[redacted]	Oline Grodås	123	1/2
020472[redacted]	Arash Haghanizadeh	131	1/2
050481[redacted]	Mojdeh Kiani	131	1/2
~~995668505~~	~~KB Næring AS~~ SE ERKLÆRING FRA NYE EIERE	141	1/1
290572[redacted]	Anette Nyquist	183	~~1/2~~ 65/100
060472[redacted]	Lars Henrik Erlandsen	183	~~1/2~~ 35/100

Begjæringens punkt 7 Signaturer:

Som hjemmelshaver(e) til seksjon 76 samtykker jeg/vi til å motta areal (bod) fra fellesareal i sameiet.

Oslo, 17.3 2017

ANDERS HÅSETH

c:\users\anders\appdata\local\microsoft\windows\inetcache\content.outlook\tltmiufn\samtykke til å motta areal _101411.doc

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring for gnr 236 bnr 236 i Oslo kommune, punkt 2 og 7:

Begjæringens punkt 2 Hjemmelshaver(e):

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
290676[redacted]	Teodora Kosjerina	39	1/1
050470[redacted]	Leif Roar Rosenkrantz	49	1/1
200476[redacted]	Stig Ole Berg	54	1/2
130481[redacted]	Carina Grande Tetlie	54	1/2
230671[redacted]	Erik Tangstrøm	56	1/2
170971[redacted]	Linda Henmork Tangstrøm	56	1/2
130964[redacted]	Per Ove Kristiansen	59	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	76	1/1
X 930995517	Ekebergbygg AS	83	1/1
100685[redacted]	Joachim Emil Skjelbred	99	1/2
151087[redacted]	Stine Langerud Solem	99	1/2
110985[redacted]	Ayham Alshbib	109	1/1
101055[redacted]	Jostein Angedal	123	1/2
190356[redacted]	Oline Grodås	123	1/2
020472[redacted]	Arash Haghanizadeh	131	1/2
050481[redacted]	Mojdeh Kiani	131	1/2
~~995668505~~	~~KB Næring AS~~ SE ERKLÆRING FRA NYE EIERE	141	1/1
290572[redacted]	Anette Nyquist	183	~~1/2~~ 65/100
060472[redacted]	Lars Henrik Erlandsen	183	~~1/2~~ 35/100

Begjæringens punkt 7 Signaturer:

Som hjemmelshaver(e) til seksjon 83 samtykker jeg/vi til å motta areal (bod) fra fellesareal i sameiet.

Oslo, 17.3. 2017

ANDERS HÅSETH

c:\users\anders\appdata\local\microsoft\windows\inetcache\content.outlook\tltmiufn\samtykke til å motta areal _101411.doc

OBOS
23 MARS 2017
Innskannet
Avd.: 910

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring for gnr 236 bnr 236 i Oslo kommune, punkt 2 og 7:

Begjæringens punkt 2 Hjemmelshaver(e):

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
290676[redacted]	Teodora Kosjerina	39	1/1
050470[redacted]	Leif Roar Rosenkrantz	49	1/1
200476[redacted]	Stig Ole Berg	54	1/2
130481[redacted]	Carina Grande Tetlie	54	1/2
230671[redacted]	Erik Tangstrøm	56	1/2
170971[redacted]	Linda Henmork Tangstrøm	56	1/2
130964[redacted]	Per Ove Kristiansen	59	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	76	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	83	1/1
X 100685[redacted]	Joachim Emil Skjelbred	99	1/2
151087[redacted]	Stine Langerud Solem	99	1/2
110985[redacted]	Ayham Alshbib	109	1/1
101055[redacted]	Jostein Angedal	123	1/2
190356[redacted]	Oline Grodås	123	1/2
020472[redacted]	Arash Haghanizadeh	131	1/2
050481[redacted]	Mojdeh Kiani	131	1/2
~~995668505~~	~~KB Næring AS~~ SE ERKLÆRING FRA NYE EIERE	141	1/1
290572[redacted]	Anette Nyquist	183	~~1/2~~ 65/100
060472[redacted]	Lars Henrik Erlandsen	183	~~1/2~~ 35/100

Begjæringens punkt 7 Signaturer:

Som hjemmelshaver(e) til seksjon 99 samtykker jeg/vi til å motta areal (bod) fra fellesareal i sameiet.

Oslo, 20/3 2017

J. Skjelbred

c:\users\ab01341\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\55mcie7k\samtykke til å motta areal _101411.doc

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring for gnr 236 bnr 236 i Oslo kommune, punkt 2 og 7:

Begjæringens punkt 2 Hjemmelshaver(e):

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
290676[redacted]	Teodora Kosjerina	39	1/1
050470[redacted]	Leif Roar Rosenkrantz	49	1/1
200476[redacted]	Stig Ole Berg	54	1/2
130481[redacted]	Carina Grande Tetlie	54	1/2
230671[redacted]	Erik Tangstrøm	56	1/2
170971[redacted]	Linda Henmork Tangstrøm	56	1/2
130964[redacted]	Per Ove Kristiansen	59	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	76	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	83	1/1
100685[redacted]	Joachim Emil Skjelbred	99	1/2
151087[redacted]	Stine Langerud Solem	99	1/2
X 110985[redacted]	Ayham Alshbib	109	1/1
101055[redacted]	Jostein Angedal	123	1/2
190356[redacted]	Oline Grodås	123	1/2
020472[redacted]	Arash Haghanizadeh	131	1/2
050481[redacted]	Mojdeh Kiani	131	1/2
~~995668505~~	~~KB Næring AS~~ SE ERKLÆRING FRA NYE EIERE	141	1/1
290572[redacted]	Anette Nyquist	183	~~1/2~~ 65/100
060472[redacted]	Lars Henrik Erlandsen	183	1/2 35/100

Begjæringens punkt 7 Signaturer:

Som hjemmelshaver(e) til seksjon 109 samtykker jeg/vi til å motta areal (bod) fra fellesareal i sameiet.

Oslo, 27/4-2017

A. Alshbib

_____

c:\users\loba\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\ka8nc54d\samtykke til ⬜ motta areal _101411.doc

OBOS
17 MARS 2017
Innskannet
Avd.: 9110

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring for gnr 236 bnr 236 i Oslo kommune, punkt 2 og 7:

Begjæringens punkt 2 Hjemmelshaver(e):

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
290676[redacted]	Teodora Kosjerina	39	1/1
050470[redacted]	Leif Roar Rosenkrantz	49	1/1
200476[redacted]	Stig Ole Berg	54	1/2
130481[redacted]	Carina Grande Tetlie	54	1/2
230671[redacted]	Erik Tangstrøm	56	1/2
170971[redacted]	Linda Henmork Tangstrøm	56	1/2
130964[redacted]	Per Ove Kristiansen	59	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	76	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	83	1/1
100685[redacted]	Joachim Emil Skjelbred	99	1/2
151087[redacted]	Stine Langerud Solem	99	1/2
110985[redacted]	Ayham Alshbib	109	1/1
X 101055[redacted]	Jostein Angedal	123	1/2
190356[redacted]	Oline Grodås	123	1/2
020472[redacted]	Arash Haghanizadeh	131	1/2
050481[redacted]	Mojdeh Kiani	131	1/2
~~995668505~~	~~KB Næring AS~~ SE ERKLÆRING FRA NYE EIERE	141	1/1
290572[redacted]	Anette Nyquist	183	~~1/2~~ 65/100
060472[redacted]	Lars Henrik Erlandsen	183	~~1/2~~ 35/100

Begjæringens punkt 7 Signaturer:

Som hjemmelshaver(e) til seksjon 123 samtykker jeg/vi til å motta areal (bod) fra fellesareal i sameiet.

Farvel ~~Oslo~~, 13/3 - 2017

Oline Grodås

Jostein Angedal

c:\users\19olgr\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\dpti0cbk\samtykke til å motta areal _101411.doc

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring for gnr 236 bnr 236 i Oslo kommune, punkt 2 og 7:

Begjæringens punkt 2 Hjemmelshaver(e):

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
290676[redacted]	Teodora Kosjerina	39	1/1
050470[redacted]	Leif Roar Rosenkrantz	49	1/1
200476[redacted]	Stig Ole Berg	54	1/2
130481[redacted]	Carina Grande Tetlie	54	1/2
230671[redacted]	Erik Tangstrøm	56	1/2
170971[redacted]	Linda Henmork Tangstrøm	56	1/2
130964[redacted]	Per Ove Kristiansen	59	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	76	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	83	1/1
100685[redacted]	Joachim Emil Skjelbred	99	1/2
151087[redacted]	Stine Langerud Solem	99	1/2
110985[redacted]	Ayham Alshbib	109	1/1
101055[redacted]	Jostein Angedal	123	1/2
190356[redacted]	Oline Grodås	123	1/2
X 020472[redacted]	Arash Haghanizadeh	131	1/2
050481[redacted]	Mojdeh Kiani	131	1/2
~~995668505~~	~~KB Næring AS~~ SE ERKLÆRING FRA NYE EIERE	141	1/1
290572[redacted]	Anette Nyquist	183	1/2
060472[redacted]	Lars Henrik Erlandsen	183	1/2

Begjæringens punkt 7 Signaturer:

Som hjemmelshaver(e) til seksjon nr. 131 samtykker jeg/vi til å motta areal (bod) fra fellesareal i sameiet.

Oslo, 07.04 2017

A. Haghanizadeh

Mojdeh Kiani

c:\users\aramo\downloads\samtykke til å motta areal _101411(1).doc

INNSKANNET 03.05.17 AU089910

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring for gnr 236 bnr 236 i Oslo kommune, punkt 2 og 7:

Begjæringens punkt 2 Hjemmelshaver(e):

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
290676[redacted]	Teodora Kosjerina	39	1/1
050470[redacted]	Leif Roar Rosenkrantz	49	1/1
200476[redacted]	Stig Ole Berg	54	1/2
130481[redacted]	Carina Grande Tetlie	54	1/2
230671[redacted]	Erik Tangstrøm	56	1/2
170971[redacted]	Linda Henmork Tangstrøm	56	1/2
130964[redacted]	Per Ove Kristiansen	59	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	76	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	83	1/1
100685[redacted]	Joachim Emil Skjelbred	99	1/2
151087[redacted]	Stine Langerud Solem	99	1/2
110985[redacted]	Ayham Alshbib	109	1/1
101055[redacted]	Jostein Angedal	123	1/2
190356[redacted]	Oline Grodås	123	1/2
020472[redacted]	Arash Haghanizadeh	131	1/2
050481[redacted]	Mojdeh Kiani	131	1/2
X 040453[redacted]	Nils P. Viberg	141	1/2
111255[redacted]	Inger Marie Viberg	141	1/2
290572[redacted]	Anette Nyquist	183	~~1/2~~ 65/100
060472[redacted]	Lars Henrik Erlandsen	183	~~1/2~~ 35/100

Begjæringens punkt 7 Signaturer:
Som hjemmelshaver(e) til seksjon 141 samtykker jeg/vi til å motta areal (bod) fra fellesareal i sameiet.

Oslo, 1.5. 2017

Inger Marie Viberg

NILS PEDER VIBERG

macintosh hd:users:nils:library:containers:com.apple.mail:data:library:mail downloads:148d0efc-f9a1-4ba7-8dbb-7d3c929add4b:samtykke til å motta areal, ny versjon_102572.doc

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring for gnr 236 bnr 236 i Oslo kommune, punkt 2 og 7:

Begjæringens punkt 2 Hjemmelshaver(e):

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
290676[redacted]	Teodora Kosjerina	39	1/1
050470[redacted]	Leif Roar Rosenkrantz	49	1/1
200476[redacted]	Stig Ole Berg	54	1/2
130481[redacted]	Carina Grande Tetlie	54	1/2
230671[redacted]	Erik Tangstrøm	56	1/2
170971[redacted]	Linda Henmork Tangstrøm	56	1/2
130964[redacted]	Per Ove Kristiansen	59	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	76	1/1
930995517	Ekebergbygg AS	83	1/1
100685[redacted]	Joachim Emil Skjelbred	99	1/2
151087[redacted]	Stine Langerud Solem	99	1/2
110985[redacted]	Ayham Alshbib	109	1/1
101055[redacted]	Jostein Angedal	123	1/2
190356[redacted]	Oline Grodås	123	1/2
020472[redacted]	Arash Haghanizadeh	131	1/2
050481[redacted]	Mojdeh Kiani	131	1/2
~~995668505~~	~~KB Næring AS~~ SE ERKLÆRING FRA NYE EIERE	141	1/1
X 290572[redacted]	Anette Nyquist	183	~~1/2~~ 65/100
060472[redacted]	Lars Henrik Erlandsen	183	~~1/2~~ 35/100

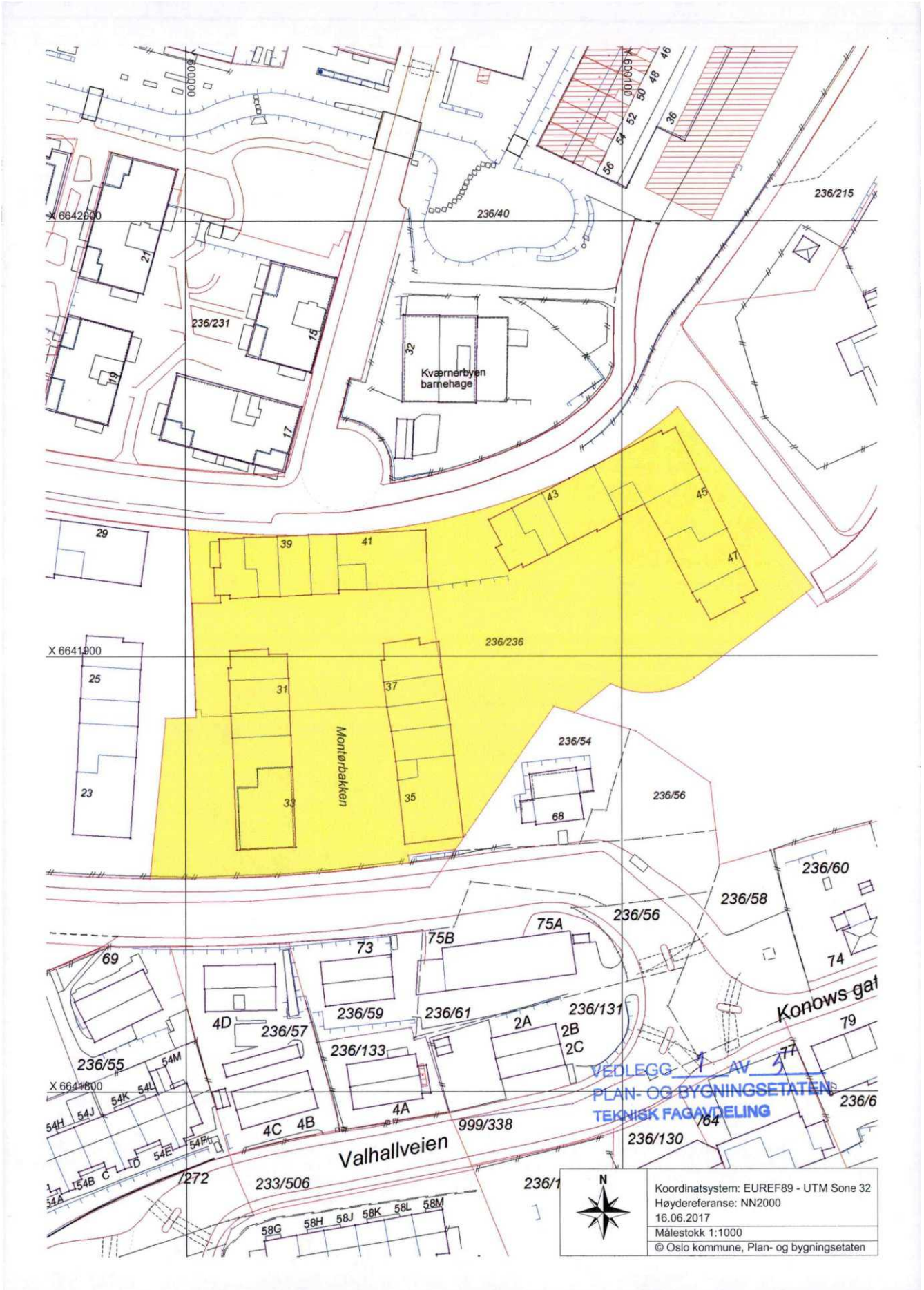
Begjæringens punkt 7 Signaturer:

Som hjemmelshaver(e) til seksjon 183 samtykker jeg/vi til å motta areal (bod) fra fellesareal i sameiet.

Oslo, 29.03 2017

Lars Erlandsen _____ _____

r:\saker\datalexmaler\blankt ark.doc


X 6642000
X 6641900
X 6641800
236/40
236/215
236/231
Kværnerbyen barnehage
236/236
Montørbakken
236/54
236/56
236/58
236/60
236/59
236/61
236/57
236/133
236/131
236/55
236/64
236/130
999/338
Valhallveien
233/506
Konows gate
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
16.06.2017
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


SU1
SEKSJONERING
LOKALISERINGSFIGUR
B2
B3
B4
B5
OBOS
Kværnerbyen
ARCASA arkitekter AS
KVÆRNERBYEN
FELT B2 SAMLEPLAN U1
Prosjekt nr.: 1894
Dato: 06.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontroll: CSA
Rev.: 2
Tegningsnr.: SU1
GNR 236
BNR 40
ÅPENT NED
TEKN ROM
FELLES
TEKNISK ROM
PARKERING ØVRE DEL
S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal
S XX
T XX
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SU1-ABC
ARCASA arkitekter AS
Kværnerbyen
FELT B3_BYGGABC_SAMLEPLAN U1
SU1-ABC
PARKERINGSSYSTEM ØVRE DEL
TEKNISK ROM
FELLES
S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S02
SIGN KNTR
A 20170301 ESKTRA SPROSTSBOD LEILIGHET B8003. B8009 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_BYGGB_SAMLEPLAN 02
Prosjekt nr.: 1894
Dato: 17.11.2015
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: TSW
Kontroll: CSA
Tegnings nr.: S02
Rev. A
FELLES
FELLES
T120
T132
T131
T141
T115
T135
S115
S114
S113
S112
S - Seksjonering Bolig
T - Tilleggsdel til S
Fellesareal
S xx
T xx
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250015
Vår referanse: 3661519/25606097
Bestilling: C3 2025-01-27 (5) 42

Dato
27.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
471398	200	3.10.2006	UTBYGGINGSAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	236	40	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/471398/200
Uthentet 2025-01-27 12:16

VEDLEGG 2

TINGLYST
DAGBOKNR: 471398
03 OKT. 2006
STATENS KARTVERK

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Oslo kommune ved Samferdselsetaten (SAM)

og

Lodalen Utvikling ~~AS~~ DA (LU)

Doknr: 471398 Tinglyst: 03.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Rammevilkår

Reguleringsplanen for Kværneområdet i Lodalen ble vedtatt i bystyret 7.12.2005 (S- 4198). I reguleringsbestemmelsenes § 9, Rekkefølgebestemmelser, er det stilt følgende krav angående offentlige veianlegg innenfor planområdet:

- 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.
- Offentlig torg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innen gruppen av delfelt A2/E1~~5~~/E3

Denne utbyggingsavtalen mellom Lodalen Utvikling AS (LU) og Oslo kommune v/Samferdselsetaten (SAM) skal sikre at rekkefølgebestemmelsene blir gjennomført og at den offentlige veien fra regulert rundkjøring i Kværnerveien inn til planområdet blir opparbeidet. Vedlagte kartskisse viser de veitiltak som inngår i avtalen. LU har inngått egen avtale med Statens vegvesen Region Øst om bygging av rundkjøring i Kværnerveien.

Ved gjennomføring av veitiltakene skal reguleringsplanen av 07.12.2005 (S-4198), legges til grunn.

2. Prosjektering og bygging

2.1 Byggeplanen

LU har ansvaret for å utarbeide byggeplaner for de aktuelle veitiltakene jf Statens vegvesens håndbok nr. 139 fra 1990. Materialbruk skal angis i byggeplanen. Byggeplanen skal utarbeides i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 5 og 11 reguleringsplanen, og ha en standard og utforming som minimum følger Statens vegvesens normaler 017 og 018 samt OK/SAM sine normaler.

Rett kopi bekreftes
IVAR TAKLE
ADVOKAT
M.N.A.

K06

I forbindelse med prosjektering og etablering av gatebelysning skal LU kontakte Hafslund Nett AS.

SAM skal godkjenne byggeplanene for veianlegget. Anleggsarbeidene med veien skal ikke starte før byggeplanen er godkjent.

2.2 Utførelse

LU skal bygge og bekoste veianleggene gitt i pkt 1 inklusiv nødvendig belysning i samsvar med godkjent byggeplan.

LU skal innhente de nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten om bygging av veianlegget i henhold til plan- og bygningsloven.

2.3 Anskaffelse

I den utstrekning lov og forskrift om offentlige anskaffelser får anvendelse på de tiltak LU skal utføre i henhold til denne avtalen, skal LU anvende dette regelverket. Dersom kommunen blir erstatningsansvarlig overfor andre for brudd på anskaffelsesregelverket, skal LU holde kommunen skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist eller klagesak for ESA har LU rett og plikt til å bistå kommunen.

3. Eiendomsforhold

LU har ansvaret for å skaffe til veie grunnen til de offentlige trafikkområdene (OTA) som opparbeides. Eiendomsretten til OTA skal overskjøtes vederlagsfritt til Oslo kommune og ved fradelingen skal OTA gis et eget gårds- og bruksnummer.

4. Gjennomføring av veianlegget.

Veitiltakene gjennomføres i følgende byggetrinn, jf vedlegg 2:

1. Vei fra rundkjøring i Kværnerveien til og langs vest- og nordsiden av felt A2. Antatt ferdigstillelse 01.08.2007
2. Vei langs syd- og østsiden av felt A2. Antatt ferdigstillelse 01.08.2008
3. Vei fra felt A2 mellom feltene E3/E4 og B5/B4/B3 til snuplass ved felt F2 samt gang- og sykkelvei fra snuplassen til Enebakkveien. Antatt ferdigstillelse 1.07.2013.

Det gjennomføres en kontrollbefaring etter hvert byggetrinn. Endringer av dette prinsippet samt byggetrinnplan må fremlegges med begrunnelse for SAM i god tid før endringene ønskes gjennomført. SAM må godkjenne endringene.

SAM skal ha rett til å kontrollere om OTA opparbeides i samsvar med Byggeplanen under anleggsperioden. Ved avvik fra godkjent byggeplan må dette tas opp med og godkjennes av SAM før det gjennomføres.

5. Overtakelse

Overtakelsen av OTA vil skje i to etapper:

1. Når byggetrinnene 1 og 2 ferdig
2. Når byggetrinn 3 er ferdig

Rett kopi bekreftes
IVAR TAKLE
ADVOKAT
M.N.A.

Inntil veianleggene er overtatt av Oslo kommune har LU ansvaret for drift og vedlikehold av veiene fra anleggsstart på de respektive etappene.

Overtakelsen skal varsles skriftlig til SAM senest 1 måned før den aktuelle dato.

Mangler ved opparbeidelsen som avdekkes ved SAMs kontroll skal av LU rettes umiddelbart. Eventuelle mangler som avdekkes senere, skal utbedres av LU forutsatt at de avdekkes innen tre år fra dato for overtakelse.

Ved overtakelse skal det føres overtakelsesprotokoll som signeres av LU og SAM.

Skader på gatelegemet forårsaket av senere anleggstrafikk knyttet til LUs utbyggingsområder skal bekostes av LU.

6. Gatebelysning

Gatebelysningen som er nødvendig i forhold til OTA, er et offentlig anlegg. SAM besørger at drift og vedlikehold av belysningsanleggene overtas av Hafslund Nett AS i henhold til Oslo kommunes generelle avtale med sistnevnte.

7. Garantier

LU stiller sikkerhet for kr 17.900.000, - sytten million og ni hundre tusen kroner – fra bank eller forsikringsselskap som sikkerhet for ferdigstillelse av veianleggene i samsvar med pkt 2.1. Garantien kan nedskrives i takt med ferdigstillelse av hvert byggetrinn, og fristilles i sin helhet når hele veianlegget er overlevert og fremlagt kvalitetsdokumentasjon for utførte arbeider foreligger.

8. Erstatning

Spørsmål om ansvar for skade på veiareal og møblement eller ansvar for tap og ulempe påført den annen part eller tredjeperson, skal løses på bakgrunn av de alminnelige erstatningsregler.

9. Tvist

Dersom det oppstår tvist om fortolkninger eller rettsvirkning av erklæringen, skal denne søkes løst ved forhandlinger. Fører forhandlinger ikke frem skal saken avgjøres av ordinære domstoler etter alminnelige regler.

I tilfelle søksmål er Oslo verneting for partene i kontrakten og garantistene, og varsel skal gis som for innenbysboende bestemt. Ved løsning av tvister ved søksmål eller voldgift skal norsk rett legges til grunn.

10. Ikrafttreden

Avtalen trer i kraft når avtalen er signert.

11. Overdragelse

SB skal være berettiget til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen, og skal ha rett til på fritt grunnlag å benytte kontraktsmedhjelpere til å oppfylle avtalen

12. Tinglysing m.v.

Denne Avtalen skal tinglyses på eiendommen gnr. 236 bnr. 40. LU besørger og bekoster tinglysingen.

Rett kopi bekreftes

IVAR TAKLE
ADVOKAT
M.N.A.

KOG

13. Signatur

Denne Avtalen er undertegnet i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo den 30/6 2006

Lodalen Utvikling ~~AS~~ DA
Org.nr. 989 255 320

Oslo den 29/6 2006

Oslo kommune Samferdselsetaten
Org.nr NO 976 062 035

Oslo den 6/7 2006

Lodalen Utvikling ~~AS~~ DA
v/Styret

Vedlegg: 1. Skisse som viser planområdet som inngår i avtalen

Rett kopi bekreftes

IVAR TAKLE
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/471398/200
Uthentet 2025-01-27 12:16

Rett kopi bekreftes
IVAR TAKLE
ADVOKAT
M.N.A.

Overføring av
akt til SAM

Sammen 07

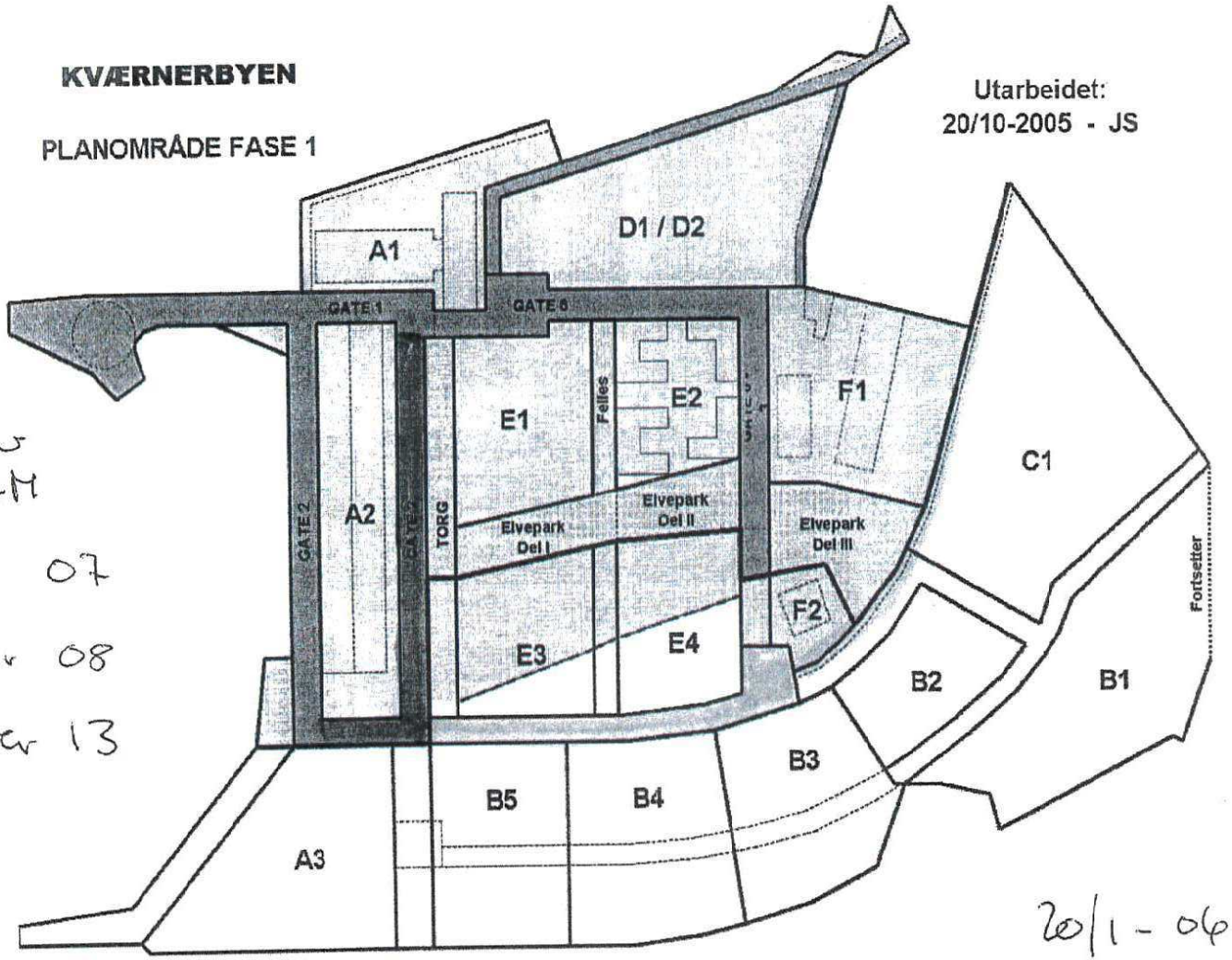
Sammen 08

Sammen 13

KVÆRNERBYEN

PLANOMRÅDE FASE 1

Utarbeidet:
20/10-2005 - JS



20/1-06

OHS.

enova

Energiattest



Adresse	
Freserveien 45, 0195 OSLO	
Dato for energimerking **11.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245079**
Byggeår **2015**	Bygningsnummer **300397389**
Gårdsnummer **236**	Bruksnummer **236**
Seksjonsnummer **54**	Bruksenhetsnummer **H0602**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori	Bygningstype
Boligblokker	**Leilighet**
Bruksareal **103 m²**	Oppvarmet bruksareal **103 m²**
Ventilasjonstype **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **85.80 kWh/m² per år**
Energikarakter **B**
Beregnet levert energi i lokalt klima **85.80 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Freserveien 45, 0195 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

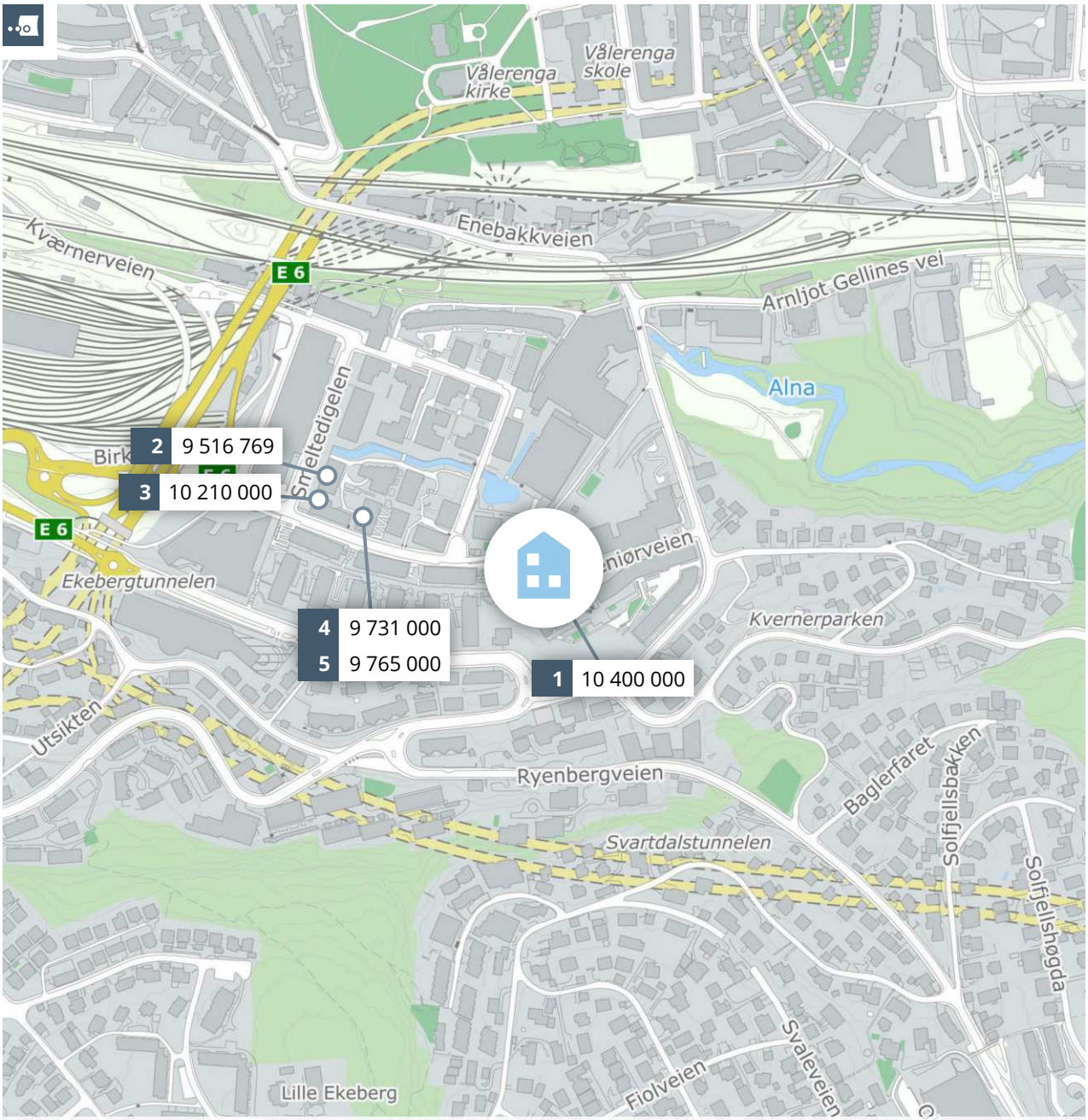
Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Meglers verdivurdering

FRESERVEIEN 45

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 16.01.2026

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: Nils Trongaard.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Freserveien 45, 0195 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 236 BNR 236 FNR 0 SNR 54 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Kværner sør

Verdivurdert til

9 990 000

-	9 990 000	96 990
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	5 988
Formue	-
Soverom	-
Etasje	8

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Freserveien 45			13.09.2025	10 490 000	**10 400 000**	0	10 400 000	**95 413**
	109 m²	2016	3. etg 3 sov						
2	Smeltedigelen 4			23.06.2023	6 960 000	**6 500 000**	3 016 769	9 516 769	**92 396**
	103 m²	2014	5. etg 4 sov						
3	Smeltedigelen 6			07.03.2023	7 450 000	**7 010 000**	3 200 000	10 210 000	**92 818**
	110 m²	2014	6. etg 4 sov						
4	Freserveien 6			24.08.2022	6 200 000	**6 680 000**	3 051 000	9 731 000	**94 476**
	103 m²	2014	4. etg 4 sov						
5	Freserveien 6			04.10.2022	7 450 000	**7 450 000**	2 315 000	9 765 000	**94 806**
	103 m²	2014	6. etg 4 sov						

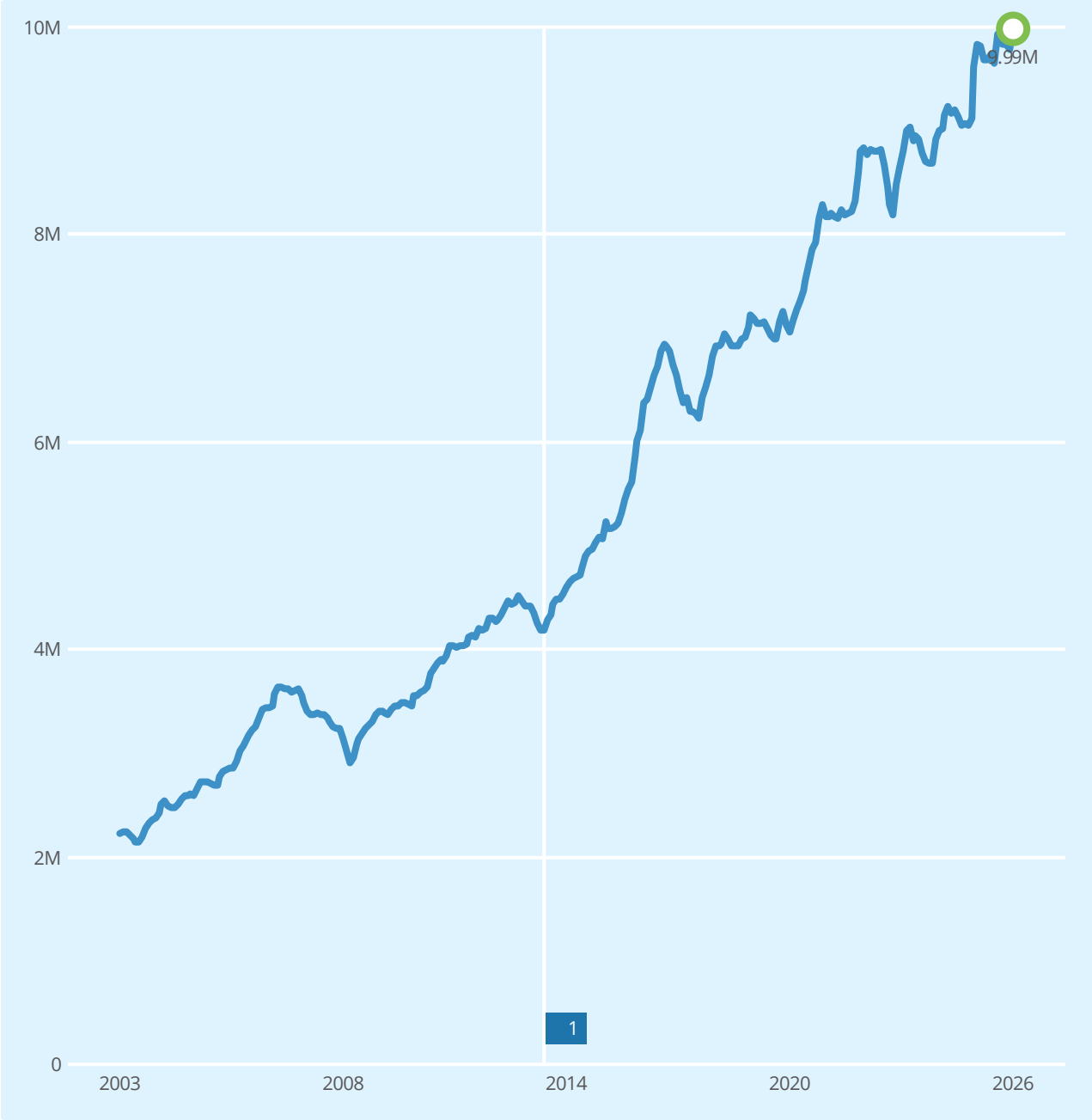
Lys og meget delikat 4-roms med privat takterrasse og utsikt.
Garasjeplass.
2 ekstra boder.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.11.2016		29.11.2016	-	8 150 000	-	8 150 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i Kværner sør grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 954 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Leiligheter solgt i Kværner sør grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

6 013 000 Prisantydning i snitt
6 010 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

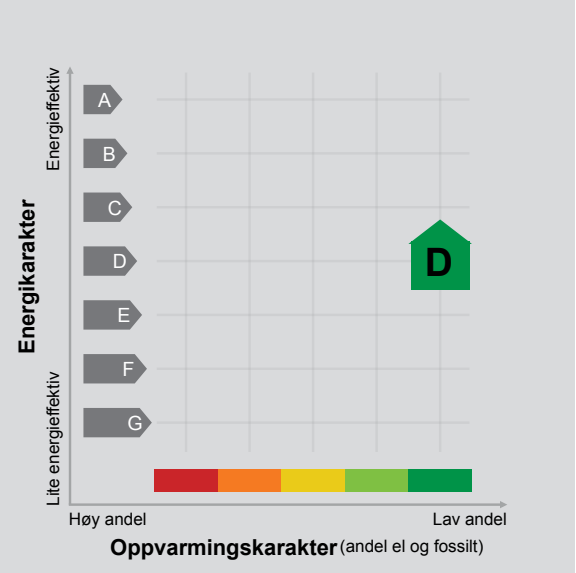
for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

104 958 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd
96 990 Freserveien 45 Totalpris 9 990 000
96 394 Kværner sør grunnkrets i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Freserveien 45
Postnummer	0195
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	236
Seksjonsnummer	54
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300397389
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2025-222501
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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.enova.no/energimerking.

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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Freserveien 45	300397389	H0602	54	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	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	31 m²
Areal tak	53 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	103 m²
Totalt BRA	103 m²
Oppvarmet luftvolum	247 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
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	20,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	108,6 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	0,82
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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 varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
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	1,00
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 biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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	10.10.2023

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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	25,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	30,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	13,0 kWh/år
Pumper	1,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	128,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 020 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	136,12 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 590 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	136,12 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 020 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
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	4 430 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 590 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 020 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

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 45, 0195 Oslo
Gnr. 236, Bnr. 236, Snr. 54 og Gnr. 236, Bnr. 236, Snr. 190, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250251

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 480 42 337

E-post: nils.trongaard@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.
