

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004

E-post lars.berge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 550 000,-
Omkostn.: Kr 115 140,-
Total ink omk.: Kr 4 665 140,-
Felleskostn.: Kr 4 054,-
Selger: Lamini Invest AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 44/53 kvm
Tomtstr.: 8987 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 236, bnr. 236
Snr. 180
Oppdragsnr.: 1006260034

Ditt nye drømmehjem

Velkommen til Freserveien 35!

Her får du en moderne leilighet fra 2016 beliggende i byggets 7. etasje som fremstår svært lys og romslig. Med store vindusflater, generøs takhøyde og en romslig balkong får leiligheten et luftig preg og en god atmosfære. Leiligheten har lekre, tidløse fargevalg og gjennomgående lyst parkettgulv, som gir en lun og behagelig følelse. Her kan du nyte late sommerdager med balkong som byr på ettermiddags- og kveldssol, samtidig som nabolaget og felles uteområde byr på grønne og frodige omgivelser.

Verdt å merke seg:

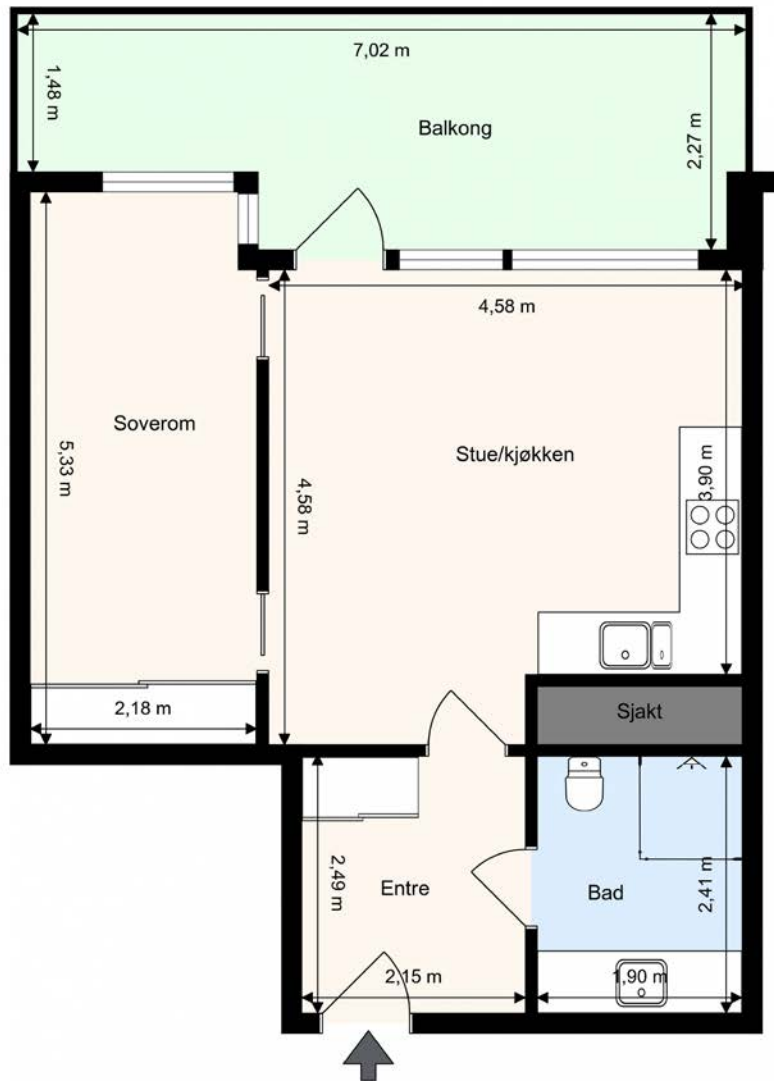
- Nord-vestvendt balkong på 14m²
- Takhøyde på 2,8 meter
- 7. etasje med heis
- Gjennomgående parkett
- A-Konto oppvarming
- Kjellerbod på 9m²



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	25
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	150
Budskjema	159

Rune Kristiansen Takst AS
Freserveien 35. seksjon 180. Oppdrag 25129



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRAP-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









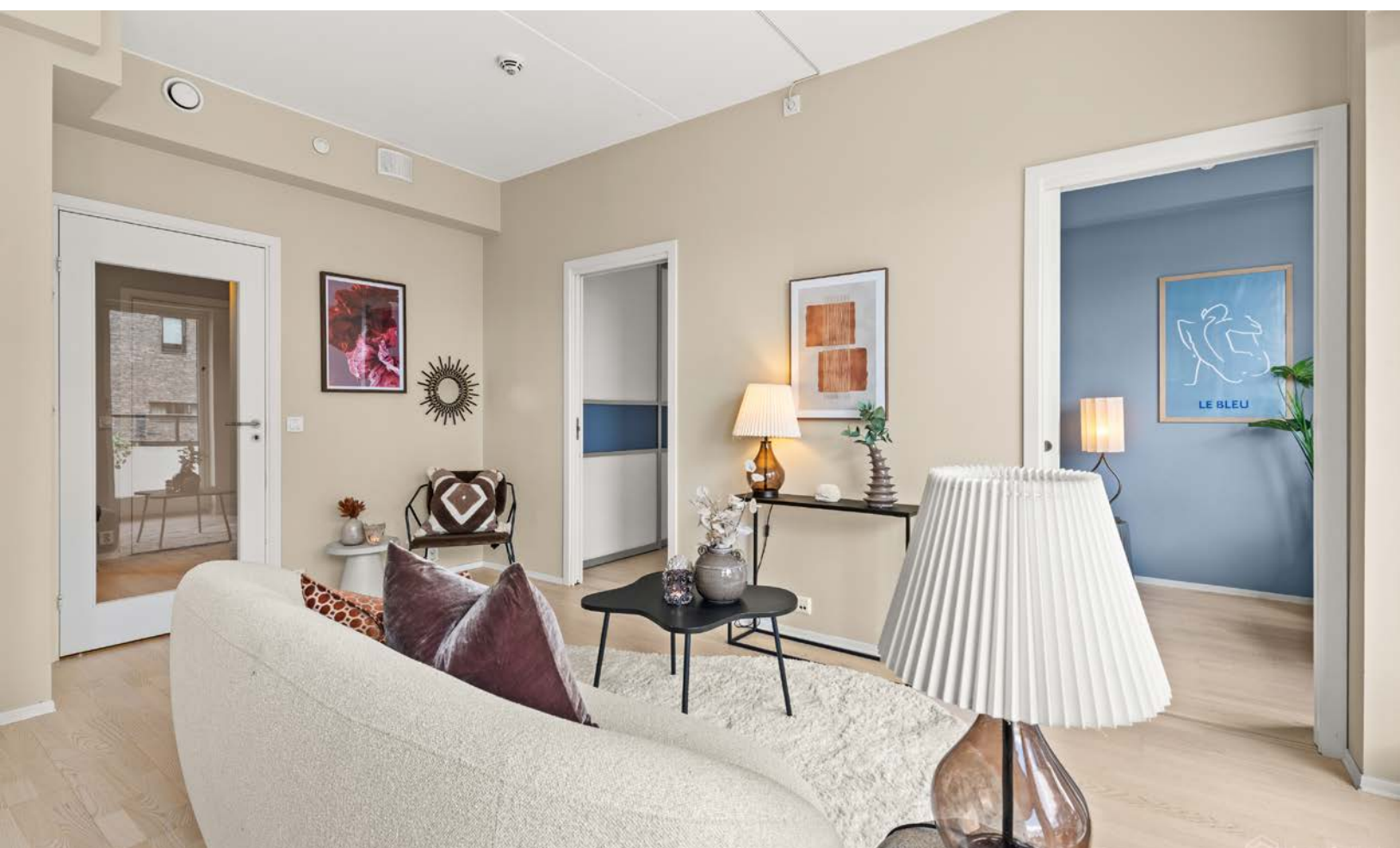
LovåsFoto



LovåsFoto





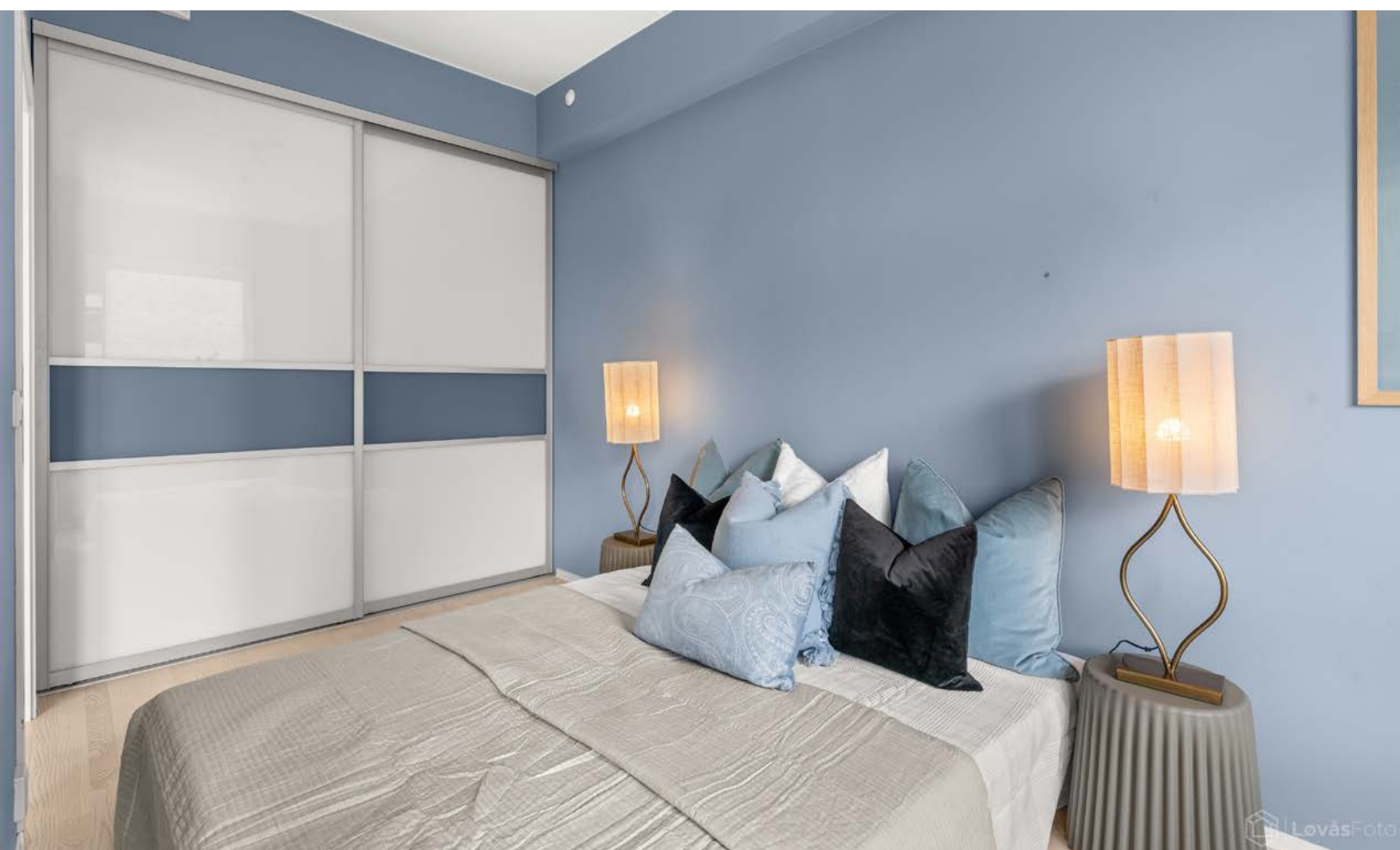












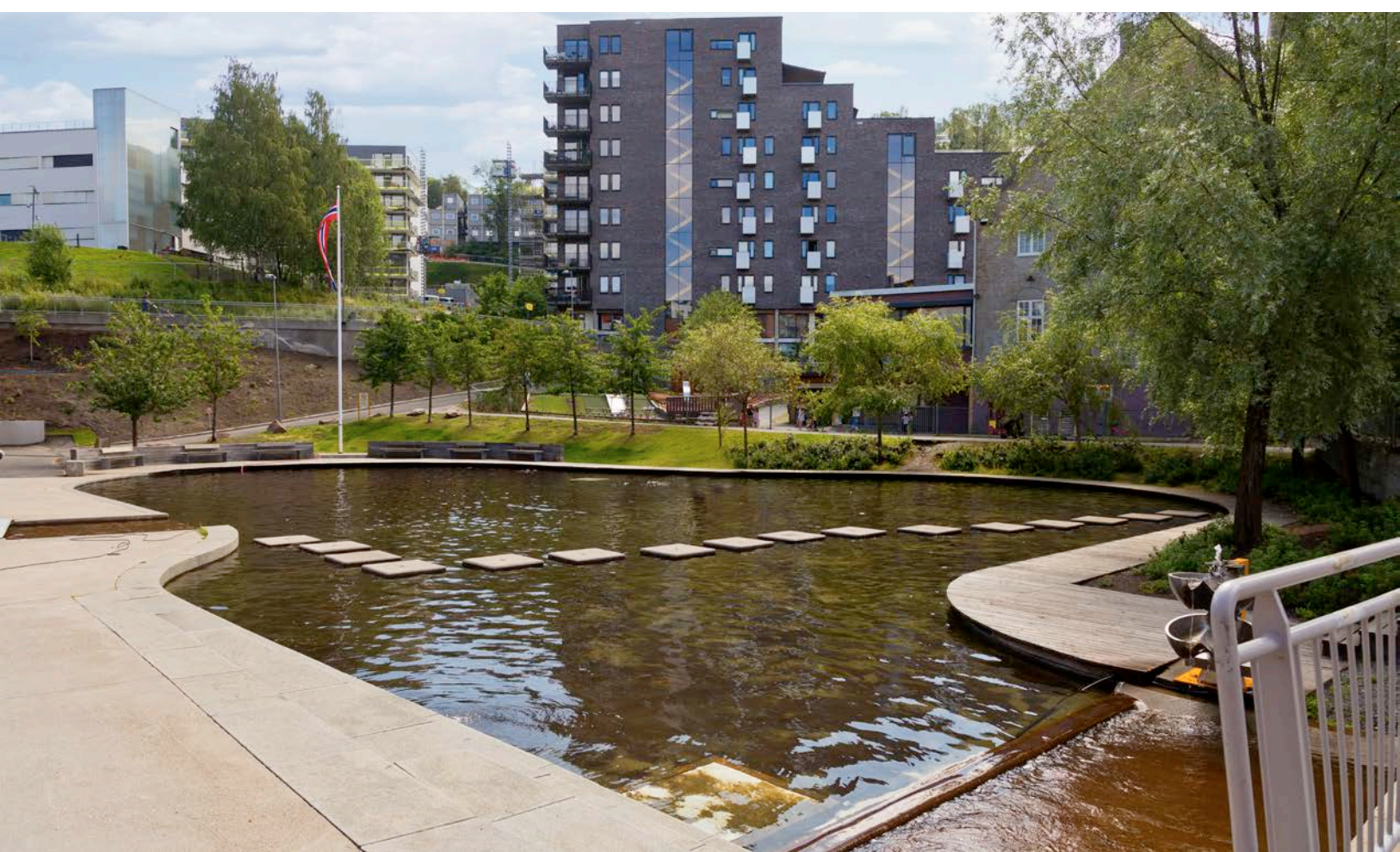


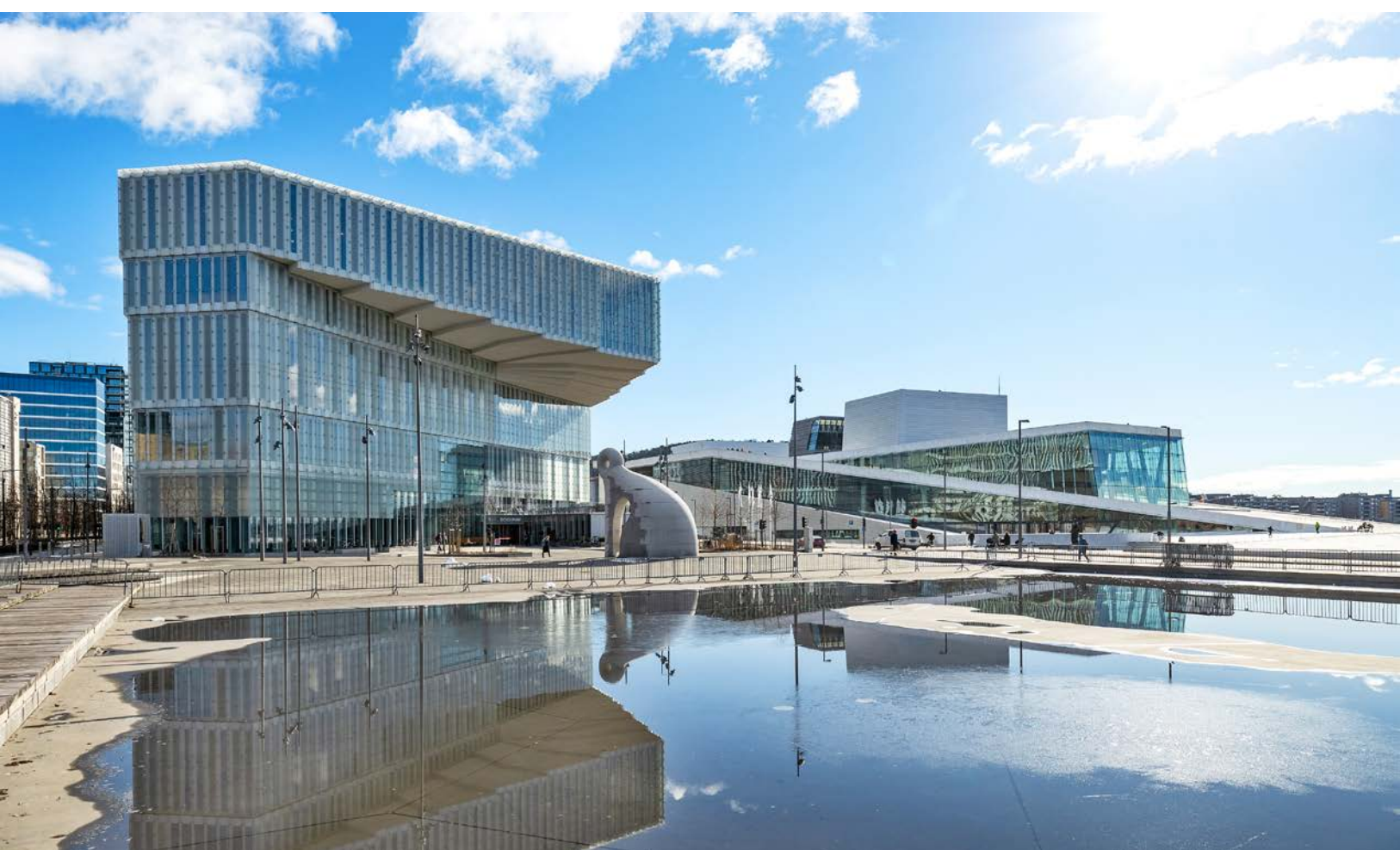












Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 53 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 44 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stuen er målt til ca. 280 cm.

I tillegg kjellerbod på ca. 8,7 kvm.

Balkong på ca. 14 kvm.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8987 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Beliggenhet

Kværnerbyen i Oslo kommune er et av byens mest attraktive områder, med en unik

kombinasjon av moderne byliv og naturskjønne omgivelser. Området ligger på den historiske tomten til Kværner Brug og har en sentral beliggenhet med kort avstand til både Gamlebyen, Bjørvika og Oslos nye finansdistrikt. Her bor du med alt innen rekkevidde, enten det gjelder kultur, shopping, matopplevelser eller rekreasjon. Kun en kort spasertur unna finner du noen av Oslos beste pizzasteder, inkludert ZZ-pizza, hvor du kan nyte italiensk steinovnsbakt pizza under solen. Langs Barcode venter et bredt utvalg av restauranter som Vaaghals, Code, Dapper og Nodee Sky, og flere kafeer, butikker og treningssentre finnes også like i nærheten. Om sommeren er Sørenga bad perfekt for svømmeturer, og bryggen fylles med uteserveringer og livlig atmosfære. Ønsker du en kort rusletur, kan du oppleve Tøyen med hyggelige spisesteder som Postkontorets pizza og øl, eller Grønlands pulserende folkeliv med unike butikker og spennende kulturopplevelser.

Kværnerbyen legger også til rette for en aktiv livsstil med treningssentre, idrettshall og Jordal sportspark, som inkluderer fotballbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg. Området har flotte grøntområder, hyggelige torg og vannspeil som inviterer til sosiale samlinger eller rolige spaserturer. På få minutter kan du nå større rekreasjonsområder som Ekebergparken, Klosterenga kulturpark, Middelalderparken, Tøyenparken og Botanisk hage. Langs Alnaelva ligger Svartdalen med flotte skogsområder, og Svartdalsskogen, Oslos siste urskog, er perfekt for jogging og turgåing. Om vinteren kan du ta frem skøytene på kanalens vannspeil, og om sommeren er det et populært møtested.

Dagligvarehandelen er enkel med alternativer som Kiwi, Coop Extra, Nærbutikken og Rema 1000 i området, og Kværnerbyen har også treningssentre, apotek, frisør, neglesalong, renseri og Åpent bakeri. Postkontor finnes i nærheten hos Coop Prix på St. Halvardsgate. For mat og sosiale opplevelser tilbyr nabolaget blant annet Restaurant Kraft med uteservering, samt skjulte perler som Smia Galleri, kjent for gourmetmat i hyggelige omgivelser. Handlegatene i Barcode/Bjørvika, Oslo City, Byporten, Aker Brygge og Grønland Basar gir et stort utvalg av shopping, kafeer, barer og restauranter, alt innen gangavstand.

Kværnerbyen har svært gode kollektivtilbud. Nærmeste holdeplass er Kværner i Konows gate, med bussene 34, 70 og 74, samt nattbusser i helgen. Buss 54 tar deg til Bjørvika på 6 minutter og til Rådhuset og Aker Brygge på 17 minutter. Trikk 18 og 19, samt buss 20 og 37 fra Galgeberg, gjør det enkelt å komme seg rundt i Oslo. For friluft- og sportsinteresserte går buss 70 til skiløyper på Skullerud, med enkel adkomst til Østmarka. Området har også bysykler og el-sparkesykler tilgjengelig for rask og fleksibel transport i nærområdet.

Her bor du midt i et levende bymiljø med kort vei til alt du måtte trenge i en travel hverdag, samtidig som du kan trekke deg tilbake til grønne parker, vannspeil og rolige turløyper. Kværnerbyen kombinerer historie, moderne boligkomfort og et aktivt byliv på en måte som få områder i Oslo kan matche.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Kvæernerbyen Fus barnehage: 0-5 år (1 min gange)

Kvænerdalen barnehage: 1-5 år (4 min gange)

Eitillstad Fus barnehage: 1-5 år (7 min gange)

Skoler

Vlerenga skole: 1-7 kl. (14 min gange)

Ryenberget skole: 1-10 kl. (20 min gange)

Gamlebyen skole: 1-7 kl. (16 min gange)

Ekeberg skole: 1-7 kl. (24 min gange)

Jordal skole: 8-10 kl. (14 min gange)

Etterstad videregående skole: (16 min gange)

Kongshavn videregående skole: (6 min med bil)

Offentlig kommunikasjon

Kvæerner busstopp(3 min gange):

-Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 74

-Oslo Hospital (17 min gange):

- Linje 13, 19

Ryen t-bane (23 min gange):

- Linje 1, 2, 3, 4, 5

Oslo S (6 min bil):

- Totalt 24 ulike linjer

Oslo Gardermoen (34 min med bil)

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Vinduer:

Vinduer og balkongdør fra 2016, med 3-lags isolerglass.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Utgang fra stuen til balkong på ca. 14 kvm.

Det er lagt fliser på balkonggulv.

Utelampe og stikkontakt.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 15.04.2026 av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Entre

Velkommen inn i leiligheten!

Allerede i entreen skjønner du hvilken lys og luftig leilighet dette er. I entreen er det etablert en skyvedørgarderobe, perfekt for å henge vekk ytterjakker, sko og annet rot. Her er også plass til flere garderobeløsninger eller en hyggelig krok med benk og avlastningsbord.

Stue

Stuen har svært store vindusflater mot balkongen, noe som gir rommet en lys og luftig karakter, forsterket av generøs takhøyde på 2,8 meter. Den lyse stuen imponerer med komfortable og tidløse fargekombinasjoner, samt god plass til en innbydende sofakrok som blir hjertet i hverdagen. Fra stuen får du enkel adkomst til romslig soverom og balkong, mens en egen glassdør til entreen skaper en privat, lukket sone. Leilighetens gjennomgående lyse parkettgulv gir et helhetlig og elegant inntrykk.

Balkong

Fra stuen er det direkte utgang til den romslige balkongen på 14 kvadratmeter, som fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Balkongen er nordvest-vendt og byr på deilige timer med ettermiddags- og kveldssol på sommeren, samt god plass til ønskelig utemøblement. På balkongen er det både elektrisk markise og strømuttak. Her nyter du en herlig utsikt med Holmenkollen i horisonten, og balkongen er perfekt for koselige kvelder både sommer og vinter.

Kjøkken

Leiligheten har en åpen stue/kjøkkenløsning som skaper en naturlig soneinndeling i

rommet. Innredningen består av hvite, glatte fronter, praktisk laminatbenkeplate og dekorative fliser som gir sjarm. Den gir et sømløst uttrykk med integrerte hvitevarer og praktisk oppbevaring som løfter kjøkkenet. I sammenheng med stue og kjøkken inviterer arealet til en hyggelig spisesone.

Soverom

Soverommet har generøs plass og behagelige fargevalg som løfter kvaliteten på nattesøvnen. På den ene flaten befinner det seg en stor skyvedørs garderobe, perfekt for å holde soverommet ryddig og oversiktlig. Fra rommet har du to utganger, begge med skyvedører som kan trekkes igjen etter behov. For ekstra oppbevaring kan også den romslige kjellerboden på 9 kvadratmeter benyttes.

Bad

Det flislagte badet er innredet med klosett, et romslig dusjhjørne, servant, overskap og overspeil. Med spotter i taket og håndkleoppheng på veggen blir rommet både praktisk og komplett. Servant-innredningen strekker seg vegg-til-vegg med opplegg for vaskemaskin under.

Standard

Overflater generelt:

Beskrivelse av innvendige overflater, dører og garderobe, er ikke en del kravet til forskrift om tryggere bolighandel, og blir ikke utført i denne rapporten.

Det er kun vesentlige skader/slitasje som blir vurdert.

Det kan da være mindre/moderate avvik, skader og brukslitasje som ikke blir beskrevet i rapporten.

Bad generelt:

Flislagt bad fra 2016.

Dette er en prefabrikkert baderomsmodul.

Dokumentasjon: Det er gitt ferdigattest for badet, og dette er i følge instruks å anse som dokumentasjon på utførelse

Overflater, vegger og himling bad:

Himling: Takplater med innfelte downlights, ights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Overflater gulv bad:

Fliser

Sluk, membran og tettesjikt:

Er det fall mot sluk i dusjsone: Ja.

Vil lekkasjevann ledes til sluk. ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 30 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.
Type gulvmembran: Toppmembran.
Alder: Fra 2015.
Type veggmembraner: Smøremembraner.
Alder: 2015.

Sanitærutstur og innredning bad:
Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, nedfelt servant i benkeplate, og badero sinnredning.

Tilleggende konstruksjoner bad:
Som en ekstra kontroll ble det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsone i badet, og det var på befaringsdagen ingen unormale verdier registrert.

Overflater og innredning kjøkken:
Kjøkkeninnredning med hvite/glatte fronter. Fra 2015.
Laminat benkeplate med planlagt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer.
Ventilator over kokesone.

Vannledninger:
Vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Jeg har ikke denne kompetansen, og vurderingen gjøres ut i fra visuell kontroll.
Rør-opplegg. Ført til samleskap plassert i tak i bad.
Hvor er hoved-stoppekran plassert: I skap i stue.

Avløpsrør:
Boligen/leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er da et balansert forhold med tilluft og avtrekk fra leiligheten.
Måling/beregning av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vannbåren varme:
Radiatorene tilkoblet felles varmeanlegg/fjernvarme.

Elektrisk anlegg:
Se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven for en forenklet kontroll utført av takstmann. Takstmann har verken kompetanse eller lov til å utføre en full kontroll.

Noen kulepunkter fra den forenklete kontrollen:
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Ja. Det foreligger samsvarserklæring, med denne er ikke fremvist takstmannen.

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

Ja

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er noe overflateslittasje/mindre skader på parkettgulv.

Konsekvens: Forholdene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Skade på underside av benkeplate. Det er fuktskade på undersiden av benkeplaten.

Konsekvens: Forholde er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hvis det kommer ytterligere fuktighet/vannsøl på det aktuelle stedet, kan forholdet utvikle seg videre.

Overflater og innredning på kjøkken:

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Mindre skade på underside av benkeplate ved oppvaskkum.

Mindre fuktskade på underside av benkeplate ved oppvaskkum.

Konsekvens: Forholde er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hvis det kommer ytterligere fuktighet/vannsøl på det aktuelle stedet, kan forholdet utvikle seg videre.

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Rør opplegg. Manglende automatisk vannstopper. Skap med stoppekran.

Det er ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Da dette kjøkkenet ble montert var det krav om å montere automatisk vannstopper ved

vanninstallasjoner i kjøkken, i dette tilfelles oppvaskmaskin.
Konsekvens: Evt. lekkasjer vil ikke automatisk bli avstengt.
Dette bør ettermonteres for å ivareta forskriftskrav.

Forhold som har fått TG3:
Ingen forhold har fått TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Kvæernerbyens generelle parkeringsretningslinjer gjelder. Det er videre forbudt å parkere på fortau/gangvei som er sameiets eiendom.

Sameiet har ingen gjesteparkeringsplasser.

Utleie

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6656620

Radonmåling

Leiligheten befinner seg i byggets 7.etasje, og radonmåling er derfor ikke nødvendig.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 550 000

Omkostninger kjøper

4 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

113 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

115 140 (Omkostninger totalt)

127 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

129 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 665 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 677 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 679 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune, fra og med . Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 297 901 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 191 604 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10

millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

44/14097

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 053,74,-

Herav:

Installasjon EcoGuard Energimåler 328,00 fra 01.04.2026

A-konto oppvarming 902,00

Felleskostnader brøk 2 079,66

Felles bredbånd 262,11

Felleskostnader 481,97

Styrehonorar, forretningsfører, felles forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, vaktmestertjenster, renhold.

Sameiet har besluttet å installere nye energi- og varmemålere (Ecoguard), da de tidligere målerne var utgått på dato. Kostnadene for installasjon og målere ble fordelt over 12 måneder, med en månedlig betaling på 328 NOK fra starten av 2026.

Kostnaden blir nå fakturert som en del av felleskostnadene.

Kostnad for installering av Ecoguard kr 328 pr. mnd vil falle bort etter endt 12 måneders periode.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 054

Andel fellesformue

Kr 3 930

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Kvæernerbyen Terrasse

Organisasjonsnummer

917 195 129

Om sameiet

Sameiet består av 189 seksjoner.

Kvæernerbyen 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

Sameiet har besluttet å installere nye energi- og varmemålere (Ecoguard), da de tidligere målerne var utgått på dato. Kostnadene for installasjon og målere ble fordelt over 12 måneder, med en månedlig betaling på 328 NOK fra 01.04.2026. Kostnaden blir nå fakturert som en del av felleskostnadene. Felleskostnadene vil reduseres med kr 328,- ved endt 12 måneders periode.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styret

Styret kontaktes via epost på kbt@styrerommet.no

Vaktmestertjenester

Kvæernerbyen 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.

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.

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 Velforening, og betaler kontigent iht. antall leiligheter.

Takterrasser:

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.

Styrets årsrapport:

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.

Vedlikeholdsarbeid.

Det har i perioden vært nødvendig med større vedlikehold av det semi-automatiske parkeringsanlegget. Føringskinnene 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 slidedeler.

Sommeren 2024 ble det gjennomført fasadevask, noe som ikke er gjort siden 2016. Det er utført nødvendig service og vedlikehold på røranlegg, ventilasjon.

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.

Styreleder informere om at det også er en uforutsett kostnad knyttet til fasadeplater som blir nødt til å byttes ut på sikt. Hva størrelsen er på eller når dette vil skje, er ikke fastsatt per i dag da det heller ikke er vedtatt. Dersom det blir vedtatt, vil det bli en økning i fellesgjelden.

Pågående saker:

Per i dag jobber styret med å skifte varme energimålere. Det vil også bli foretatt en oppgradering i oppgangen. Kostandene knyttet til dette er allerede håndtert som en del av økning i felleskostnadene 01.01.2026. Når oppgraderingen av oppgangen vil finne sted, er ikke bestemt.

Vedtatt på årsmøtet 29.04.2025:

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

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til endring av vedtektene godkjennes

Forslaget ble vedtatt

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

Styrets innstilling

Styre anbefaler årsmøtet og vedta styrets forslag

Forslag til vedtak:

Styrets forslag er godkjent

Forslaget ble vedtatt

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

Forslag til vedtak:

Styrets forslag om nytt avsnitt er godkjent

Forslaget ble vedtatt

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet og godkjenne styrets presisering

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til presisering er godkjent

Forslaget ble vedtatt

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskap.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett til boligen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse, men styret skal underrettes.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Fra husordensreglene: 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 236, bruksnummer 236, seksjonsnummer 180 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/236/236/180:

03.10.2006 - Dokumentnr: 471398 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf

Org.nr: 976 062 035

Offentlig veianlegg.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117060 - Erklæring/avtale

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

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

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:228
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Bestemmelse om bruksrett til 34 plasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:228
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:229
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:228
Gjelder grøntdrag
Bestemmelse om drift og vedlikehold av:
fjernevarmeanlegg, belysning og stikkledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Erklæring/avtale
Offentligheten skal ha tilgang til grøntdrag på eiendommene.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2024 - Dokumentnr: 1990076 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om lysmaster og tilhørende ledningsanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2016 - Dokumentnr: 294184 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 180
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/13732

04.11.2019 - Dokumentnr: 1308340 - Reseksjonering
Snr: 180
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/14097
Seksjon opprettet fra fellesareal
Seksjon 14, 16, 56, 59, 60, 96, 100, 107, 123 og 168 mottar del av fellesareal. Arealet
blir tilleggsdel for seksjonene

23.08.2023 - Dokumentnr: 900166 - Reseksjonering
Snr: 180
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/14097
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:228
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:228
Gjelder grøntdrag
Bestemmelse om drift og vedlikehold av:
fjernvarmeanlegg, belysning og stikkledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.02.2017

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.02.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan med formål ""Felt B3, byggeområde for bolig etter reguleringsbestemmelser S-4198".

Adgang til utleie

Fra vedtektene: Utleie er tillatt, men styret skal underrettes om alle leieforhold.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor sikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 3 990 Kommunale opplysninger
- 27 980 Markedspakke stor
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 24 900 Tilretteleggingsgebyr
- 4 490 Visninger/ overtagelse per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 141 340

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Ansvarlig megler bistås av

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Theodor August Belle Skaar
Eiendomsmegler
theodor.belle@aktiv.no
Tlf: 467 60 512

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

20.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Freserveien 35 , 0195 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 236, snr. 180

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 15641-25129

Referansenummer: UH6238

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksring og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

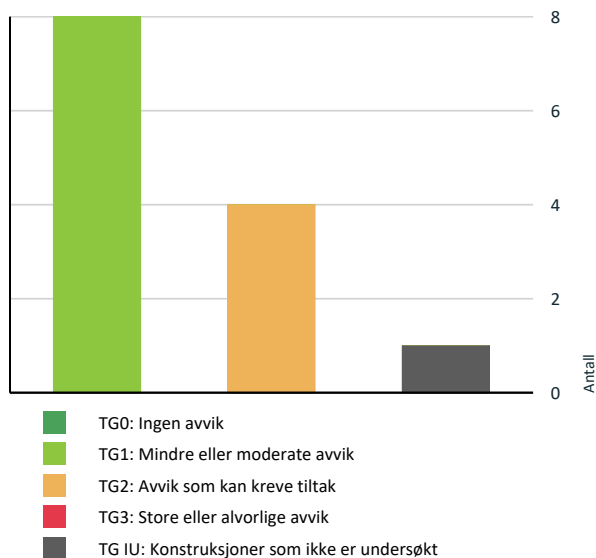
[Gå til side](#)

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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2016

Kommentar

Anvendelse

Standard

2-roms leilighet, beliggende i 7. etg. i bygg fra 2015.

Malte overflater i tak.

Malte veggflater.

En-stavs parkett.

Skyvedørsgarderobe i soverom og entré.

Hvite/glatte innerdører. En dør med glassfelt.

Utgang fra stuen til romslig balkong.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør fra 2016, med 3-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til balkong på ca. 14 kvm.

Det er lagt fliser på balkonggulv.

Utelampe og stikkontakt.

Rekkverk høyde målt til ca. 120 cm.

Det er montert utvendig markise over balkongen, og sol-screens på vinduer og balkongdør.

(Det er ikke sol-screen på det lille soveromsvinduet.)

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Beskrivelse av innvendige overflater, dører og garderobe, er ikke en del kravet til forskrift om tryggere bolighandel, og blir ikke utført i denne rapporten.

Det er kun vesentlige skader/slitasje som blir vurdert.

Det kan da være mindre/moderate avvik, skader og brukslitasje som ikke blir beskrevet i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er noe overflateslitasje/mindre skader på parkettgulv.

Konsekvens: Forholdene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.



Slitasje på parkettgulv.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2016.

Dette er en prefabrikkert baderomsmodul.

Dokumentasjon: Det er gitt ferdigattest for badet, og dette er i følge instruks å anse som dokumentasjon på utførelse.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling: Takplater med innfelte downlights, ights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Er det fall mot sluk i dusjsone: Ja.

Vil lekkasjevann ledes til sluk: ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 30 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Tilstandsrapport

Type gulvmembran: Toppmembran.
Alder: Fra 2015.

Type veggmembraner: Smøremembraner.
Alder: 2015.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider:
Det er gitt ferdigattest for badet, og dette er i følge instruks å anse som dokumentasjon på utførelse.
I tillegg er dette en prefabrikkert og godkjent baderomsmodul.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, nedfelt servant i benkeplate, og badero sinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskade på undersiden av benkeplaten.

Konsekvens: Forholde er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hvis det kommer ytterligere fuktighet/vannsøl på det aktuelle stedet, kan forholdet utvikle seg videre.



Skade på underside av benkeplate.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Forskriften gir fritak for hulltaking i prefabrikkerte baderomsmoduler.
Dette badet er en slik baderoms-modul, og hulltaking er derfor ikke utført.
Forholdet blir da vurdert med TGIU.

Som en ekstra kontroll ble det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsone i badet, og det var på befaringdagen ingen unormale verdier registrert.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite/glatte fronter. Fra 2015.
Laminat benkeplate med planlagt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer.

Tilstandsrapport

Ventilator over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Mindre fuktskade på underside av benkeplate ved oppvaskkum.

Konsekvens: Forholde er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hvis det kommer ytterligere fuktighet/vannsøl på det aktuelle stedet, kan forholdet utvikle seg videre.



Mindre skade på underside av benkeplate ved oppvaskkum.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Jeg har ikke denne kompetansen, og vurderingen gjøres ut i fra visuell kontroll.

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg. Ført til sameskap plassert i tak i bad.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I skap i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken.
Da dette kjøkkenet ble montert var det krav om å montere automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken, i dette tilfelles oppvaskmaskin.

Konsekvens: Evt. lekkasjer vil ikke automatisk bli avstengt.
Dette bør ettermonteres for å ivareta forskriftskrav.



Rør opplegg. Manglende automatisk vannstopper.



Skap med stoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløps-rør fra 2016.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen/leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er da et balansert forhold med tilluft og avtrekk fra leiligheten.

Måling/beregning av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.



Balansert ventilasjon.

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet felles varmeanlegg/fjernvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i stuen, med jordfeilautomater.
El-anlegg fra 2016.

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.
2015
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

Tilstandsrapport

Der foreligger samsvarserklæring, med denne er ikke fremvist takstmannen.

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg. Evt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg, anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg. Omfang for dette

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	44			44	14
Kjeller		9		9	
SUM	44	9			14
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 280 cm.

I tillegg kjellerbod på ca. 8,7 kvm.

Balkong på ca. 14 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	236		180	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Freserveien 35

Hjemmelshaver

Lamini Invest AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger. Nøkler utlevert av megler, og befaringen ble utført uten andre tilstede.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1 15.04.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Freserveien 35

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

• Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

• Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

• Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn LAMINI INVEST AS
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse FRESERVEIEN 35	Postnummer 0195	Sted OSLO
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen 2020 NOVEMBER	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen? Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Selgers initialer:

Side 1

Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

Side 2

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer:

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgeres initialer:

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgeres initialer:

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgeres initialer:

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling


Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted <i>OSLO</i>	Selger 1: dato <i>24/3-20</i>	Selger 1: underskrift 
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Teoline Jakobsen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: teoline.jakobsen@aktiv.no

Deres ref.: 1006260034 . Vår ref.: 0687-1-7009

Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Kværnerbyen Terrasse
Organisasjonsnr: 917195129
Seksjonseier: Lamini Invest As
Medeier:
Leilighetsnummer: 7009
Adresse: Freserveien 35, 0195 OSLO
Seksjonsnummer: 180
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 styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret kontaktes via epost på kbt@styrerrommet.no. Eierskifte både for leiligheter og eierrett til garasje plasser skal meldes styret på kbt@styrerrommet.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 prislister. I tillegg kommer også felleskostnader for garasjen. Ved overføring av boligseksjon må man også overføre ideell andel i næringsseksjon 190 (parkering), slik eierandelen fremkommer av grunnboksutskrift for seksjon 190. Alle som har overtatt sin parkeringsplass i det semiautomatiske parkeringsanlegget har fått opplæring og signert på at opplæring er gitt. Hvis registrert leietaker selger eller leier ut sin parkeringsplass, er denne personlig ansvarlig for at nødvendig opplæring blir gitt til ny bruker. Kostnad til reparasjon og uttrykning kan bli viderefakturert eier av plassen, dersom styret mener at en bruker av parkeringsplass ikke har opptrådt i tråd med gjeldende instruks for parkeringsanlegget. Det fremgår av egne lister hvem som har parkeringsplass i parkeringskjeller. Listene følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1 interne eiere og Vedlegg 2 eksterne eiere). Ajourhold av listene er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 19 s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører. Nøkkelbestilling: Seksjonseier sender skriftlig bestilling til: kbt@styrerrommet.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 en 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 Velforening, og betaler kontigent iht. antall leiligheter. Strøm elbil: Styret fastsetter beløp for strøm elbil. Øking garasje fra 1-161 15 % fra 01.01.2026 og kostnad installering av Ecogurard kr 328 pr. mnd ut 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 725,73,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Installasjon EcoGuard Energimåler		328,00 fra 01.04.2026
A-konto oppvarming	902,00	
Felleskostnader brøk	2 079,66	
Felles bredbånd	262,11	
Felleskostnader	481,97	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	103,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	3 930,-
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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Fredrik Andreas Damm Lothe, e-post: kbt@styrommet.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



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 valgkomite

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 handikaplass. 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 handikaplass. 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. matlagning 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 valgkomite

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. Føringskinnene 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@styrerrommet.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 instruksjonen 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 budsjettet 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
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	65 977	51 906	0	0
Finanskostnader	13	-917	-62	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		65 060	51 844	0	0
ARSRESULTAT		-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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 INNETEKTER**

Inntekter av utleie MC-plasser 2023	45 400
Inntekter av utleie MC-plasser 2024	40 600
Opprydding kundereskontro	196
Nøkler	1 050
SUM ANDRE INNETEKTER	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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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 konsulentonorarer 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

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****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 057 847
Forskuddsinnbetalinger (a konto) for januar 2025, utfakturert i desember 2024	-10 214
SUM INNETEKTER	-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 rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

A handwritten signature in blue ink that reads '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.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Fredrik Lothe er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Carina Grande Tetlie og Anders Hasmo er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkalling godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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 valgkomite

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 handikaplass. 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 handikaplass. 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 parkeringsinstruksjonen følges, denne er bla. slått opp over kontrollenhetene i garasjen. Det er eiers ansvar dersom anlegget påføres skader som følge av at instruksjonen 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. matlagning 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 valgkomite

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, Øvregeård (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Camilla Windspoll

Håvard B, Øvregeård

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 seksjonseierens 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 bruksenheterne, 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 handikaplass. 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 godkjenning 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/tapp vann), 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 karmen.

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 insekter 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 utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting 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 framtreddende 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 førstkommande 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 seksjonseierne 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 kjørbare atkomstveier 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 representerer 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	Formo, 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	Rønner, Johanna Cecilia	Freserveien 45	0195	Oslo
50043	Sutherland, Peter Ro	Freserveien 45	0195	Oslo
50044	Asgari, Shervin	Ramstadfare 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	Kulagic, Dzenan	Freserveien 39	0195	Oslo
50062	Kulagic, Seyma	Freserveien 39	0195	Oslo

50063	Kulagic, Dzenan	Freserveien 39	0195	Oslo
50063	Kulagic, 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 Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50081	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50082	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50083	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50084	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50085	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50086	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50087	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50088	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50089	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50090	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50091	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50092	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50093	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50094	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50095	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50096	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50097	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50098	OBOS Kværnerbyen AS	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50099	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50100	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50101	OBOS Kværnerbyen AS	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50102	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50103	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50104	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50105	Borettslag Kværner toppen	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 Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo

50109	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50110	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50111	Borettslag Kværner toppen	Postboks 6666 St.Olavs Pla	0129	Oslo
50112	Borettslag Kværner toppen	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 Posaaas	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 Mousaaaid	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 illegges 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 karmen, 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 persiener 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 Sjøppel

Avfallscontainerne er kun beregnet for husholdningsavfall. Sjøppelposer 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 instruksjonen 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 annenhet 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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 02.02.2017

Deres ref.:

Vår ref.: 201217008-73

Saksbeh.: Nils Peter Sollie

Arkivkode: 531

Oppgis alltid ved henvendelse

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

Freserveien 31-41 - Felt B3 – Ferdigattest

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

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

På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

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



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

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

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan 4. etasje bygg 1	E5	12.04.2013	12/32
Plan 4. etasje bygg 3	E25	12.04.2013	12/34
Plan 5. etasje bygg 1	E6	12.04.2013	12/35
Plan 5. etasje bygg 2	E15	12.04.2013	12/36
Plan 5. etasje bygg 3	E26	12.04.2013	12/37
Plan 6. etasje bygg 1	E7	12.04.2013	12/38
Plan 6. etasje bygg 3	E27	12.04.2013	12/40
Plan 7. etasje bygg 1	E8	12.04.2013	12/41
Plan 8. etasje bygg 1	E9	12.04.2013	12/44
Plan 9. etasje bygg 2	E19	12.04.2013	12/47
Plan 9. etasje bygg 3	E30	12.04.2013	12/48
Plan 10. etasje bygg 2	E20	12.04.2013	12/49
Plan 10. etasje bygg 3	E31	12.04.2013	12/50
Takplan bygg 1	E10	12.04.2013	12/51
Takplan bygg 2	E21	12.04.2013	12/52
Takplan bygg 3	E32	12.04.2013	12/53
Snitt A-A bygg 1 og 2	E45	12.04.2013	12/54
Snitt B-B bygg 1 og 3	E46	12.04.2013	12/55
Snitt C-C bygg 1	E47	12.04.2013	12/56
Fasade nord bygg 1	E37	12.04.2013	12/57
Fasade sør bygg 1	E42	12.04.2013	12/59
Fasade sør bygg 2 og 3	E39	12.04.2013	12/60
Fasade vest bygg 1 og 2	E40	12.04.2013	12/61
Fasade øst bygg 1 og 3	E38	12.04.2013	12/63
Situasjonsplan	D-01	19.04.2013	13/3
Plan 4 etasje bygg 2	E14	22.05.2014	26/7
Fasade vest bygg 2	E48	30.05.2014	26/9
Utomhusplan B3	L 10 07	02.03.2016	50/9
Plan 1 etasje - Bygg B	E11	16.08.2016	65/5
Plan 6 etasje - Bygg B	E16	16.08.2016	65/6
Plan 7 etasje - Bygg B	E17	16.08.2016	65/7
Plan 8 etasje - Bygg B	E18	12.04.2013	65/8
Plan 1 etasje - Bygg C	E22	16.08.2016	65/9
Plan 7 etasje - Bygg C	E28	16.08.2016	65/10
Plan 8 etasje - Bygg C	E29	16.08.2016	65/11
Fasade nord - Bygg B og C	E41	16.08.2016	65/12
Fasade Øst - Bygg B	E44	16.08.2016	65/13
Fasade Vest - Bygg C	E43	16.08.2016	65/14

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 byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Sluttrapport for forurenset grunn datert 23.12.2014 ble ferdigbehandlet den 05.01.2016.

Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten har den 03.06.2016 bekreftet å ha mottatt sluttdokumentasjon for felt B3.

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 delgodkjenninger 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.

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

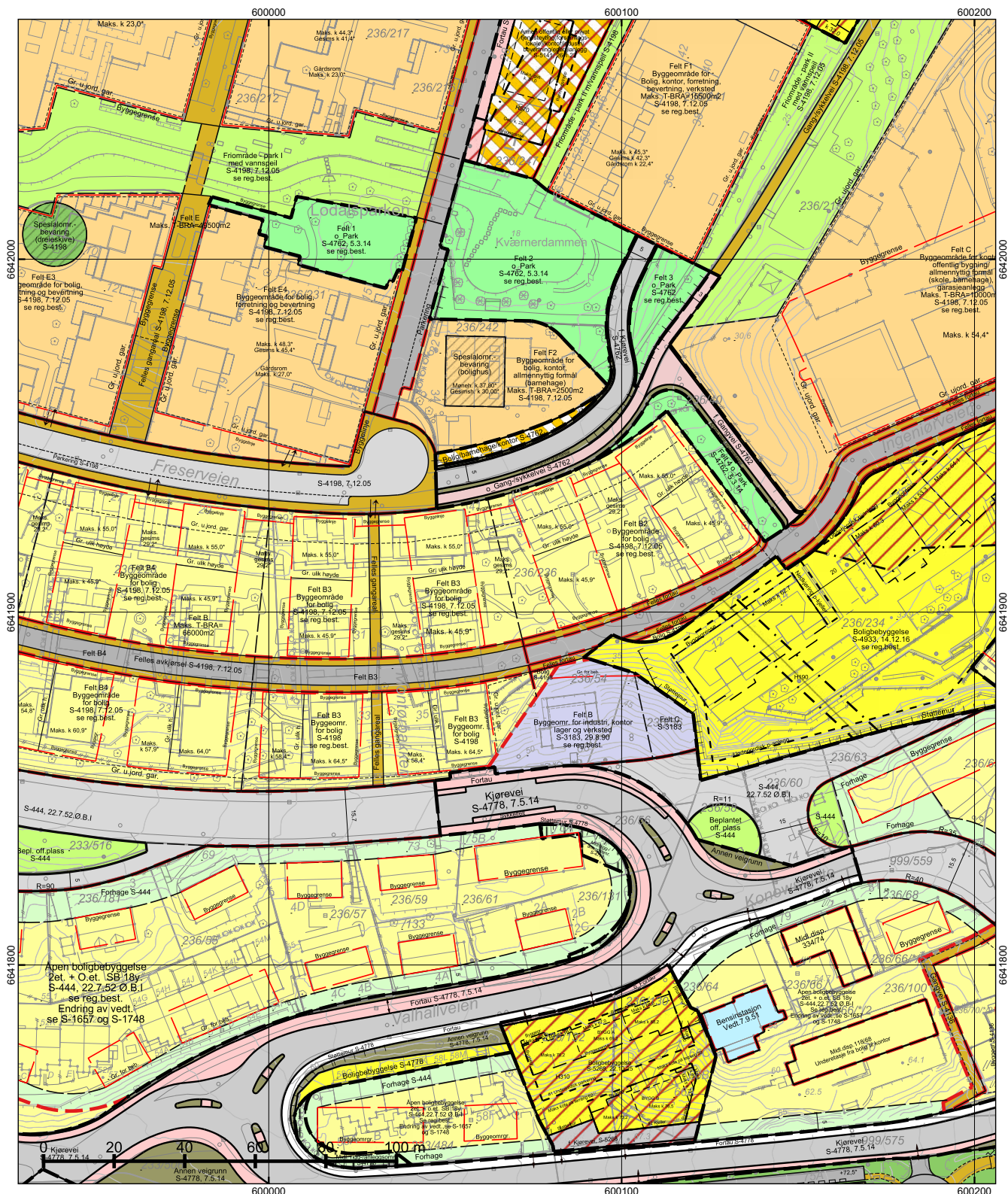
Avdeling for områdeutvikling
Nordvest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.02.2017 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



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 17.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

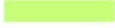







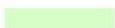




























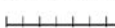


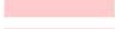



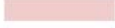












Originalformat: A3

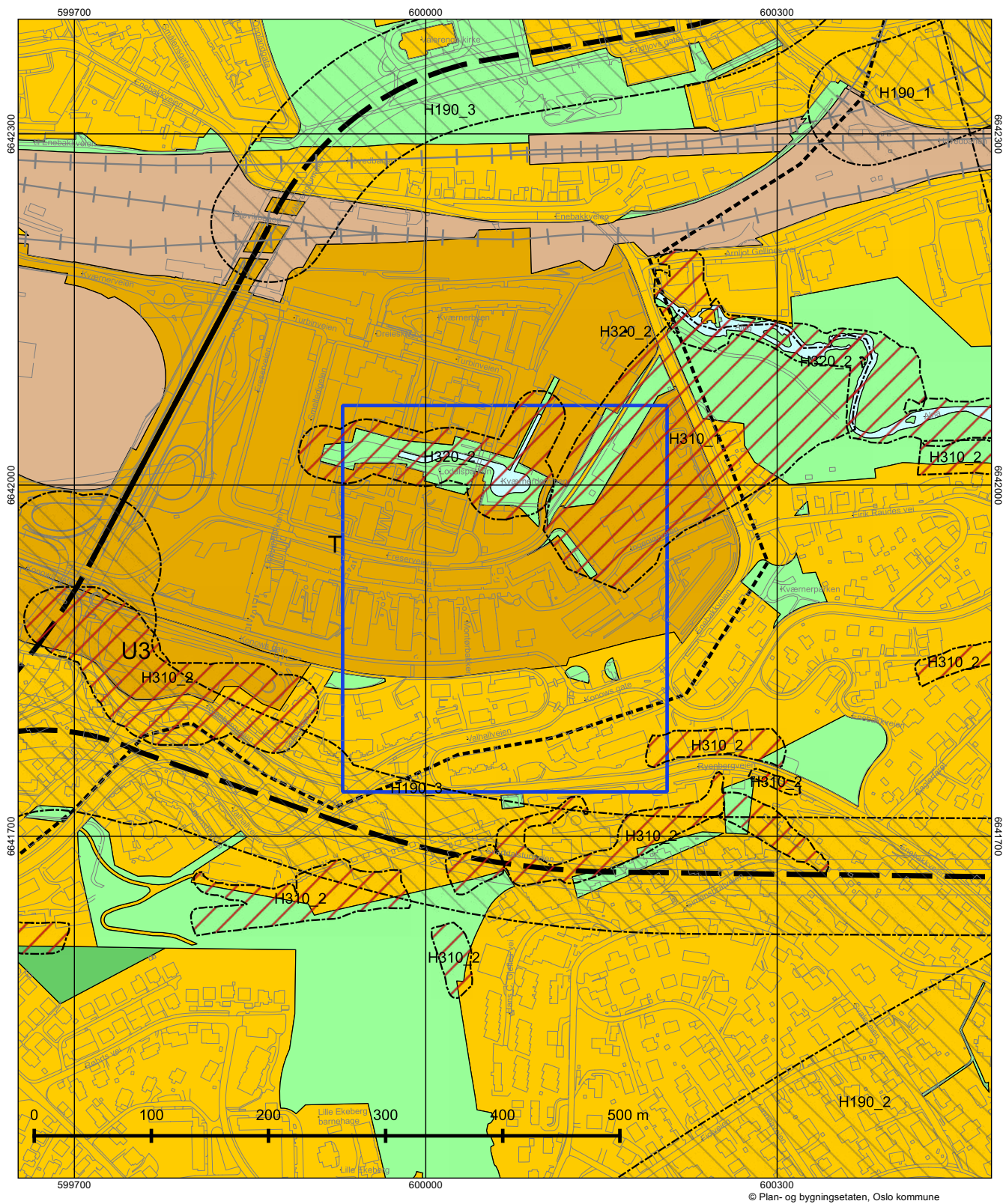
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 154610/ 86528709	Deres ref.:
Adresse: Freserveien 35	Kommentar:
Gnr/Bnr: 236/236	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		73 - Felles gangareal
	73 - Felles gangareal		76 - Felles underjordisk anlegg
	74 - Felles gårdsplass		312 - Fortau
	78 - Forhage		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		913 - Formålgrensning
	140 - Bolig/forr./kontor		930 - Reguleringslinje
	143 - Kontor/bolig		935 - Regulert parkeringsfelt
	144 - Forr./bolig		964 - Regulert u-gradgrens
	147 - Kontor/offentlig		Formålgrens
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Plangrens (gammel lov)
	191 - Bensinstasjon		Plangrens (ny lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		RpRegulertHøyde
	312 - Fortau		Grens for bebyggelse
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggegrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Bygningens avgrensing i beb. plan
	1110 - Boligbebyggelse		Byggegrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Regulert stoyskjerm
	2011 - Kjøreveg		Regulert støttemur
	2012 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Inn-/utkjøring
	2017 - Sykkelveg/-felt		Avkjørsel
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrens		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrens		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrens		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrens		
	RpFareSone		
	RpFareGrens		



Dato: 17.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 154610/86528709
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

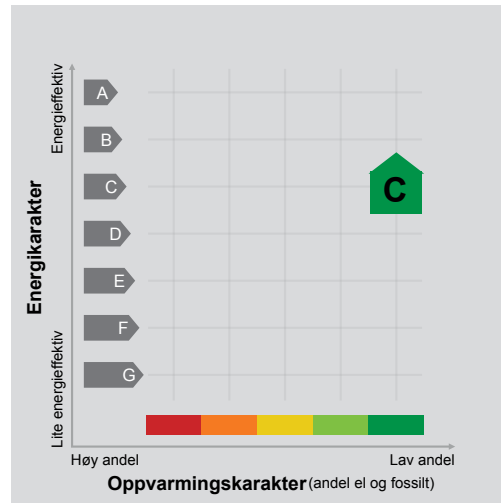


Tegnforklaring - kommuneplan

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester KVÆRNERBYEN TERRASSE
Antall registrerte enheter	9
Postnummer	0195
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	236
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300368815
Merkenummer	Energiattest-2025-222482
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

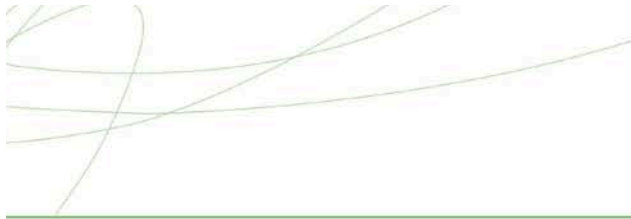
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2016

Bygningsmateriale:

BRA: 44

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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 energimerkeordningen. 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>)

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 enheter (9)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Freserveien 35	300368817	H0301	158	0	
Freserveien 33	300368815	H0301	120	0	
Freserveien 35	300368817	H0401	163	0	
Freserveien 33	300368815	H0402	125	0	
Freserveien 35	300368817	H0501	169	0	
Freserveien 33	300368815	H0503	130	0	
Freserveien 35	300368817	H0601	175	0	
Freserveien 33	300368815	H0603	135	0	
Freserveien 35	300368817	H0701	180	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	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	12 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m ²
Oppvarmet BRA	44 m ²
Totalt BRA	44 m ²
Oppvarmet luftvolum	106 m ³

U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	118,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	73 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	73 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,75 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,75 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,54 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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	0,95
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig 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	13,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	29,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	13,0 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	115,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 361 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	121,84 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 477 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	121,84 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 361 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 884 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år

Fjernvarme	3 477 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 361 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Nabolagsprofil

Freserveien 35 - Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kværner Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 74	3 min 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	17 min 1.4 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 3.3 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	20 min 1.4 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	24 min 1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	14 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	6 min 3.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

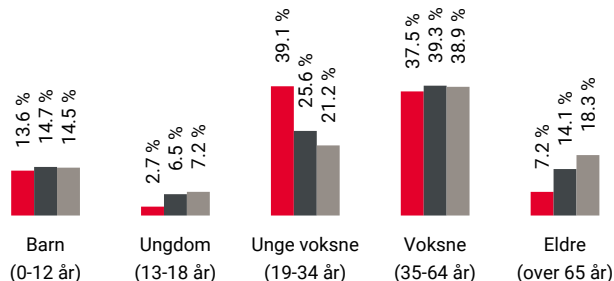
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	1 min 0.1 km
Kværnerdalen barnehage (1-5 år) 300 barn	4 min 0.3 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Konowsgate PostNord, søndagsåpent	5 min 0.3 km
Coop Extra Kværnerbyen	4 min



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



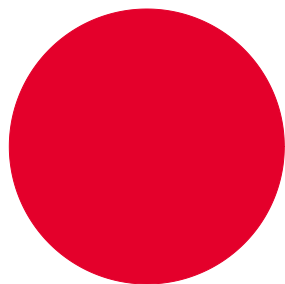
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

Vålerenga skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1 km	
Gamlebyen skole	13 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
FitnessRoom Kværnerbyen	4 min	🚶
Mudo Gym Etterstad	12 min	🚶

Boligmasse



99% blokk

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

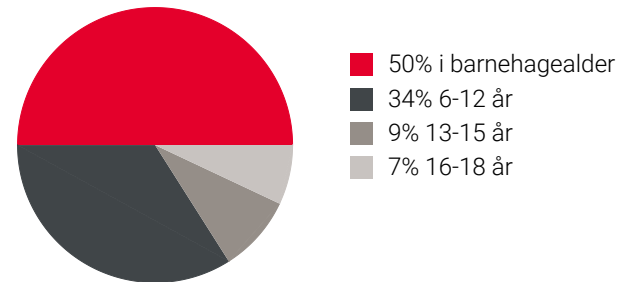
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Fyrstikketorget	23 min	🚶
Ditt apotek Kværnerbyen	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

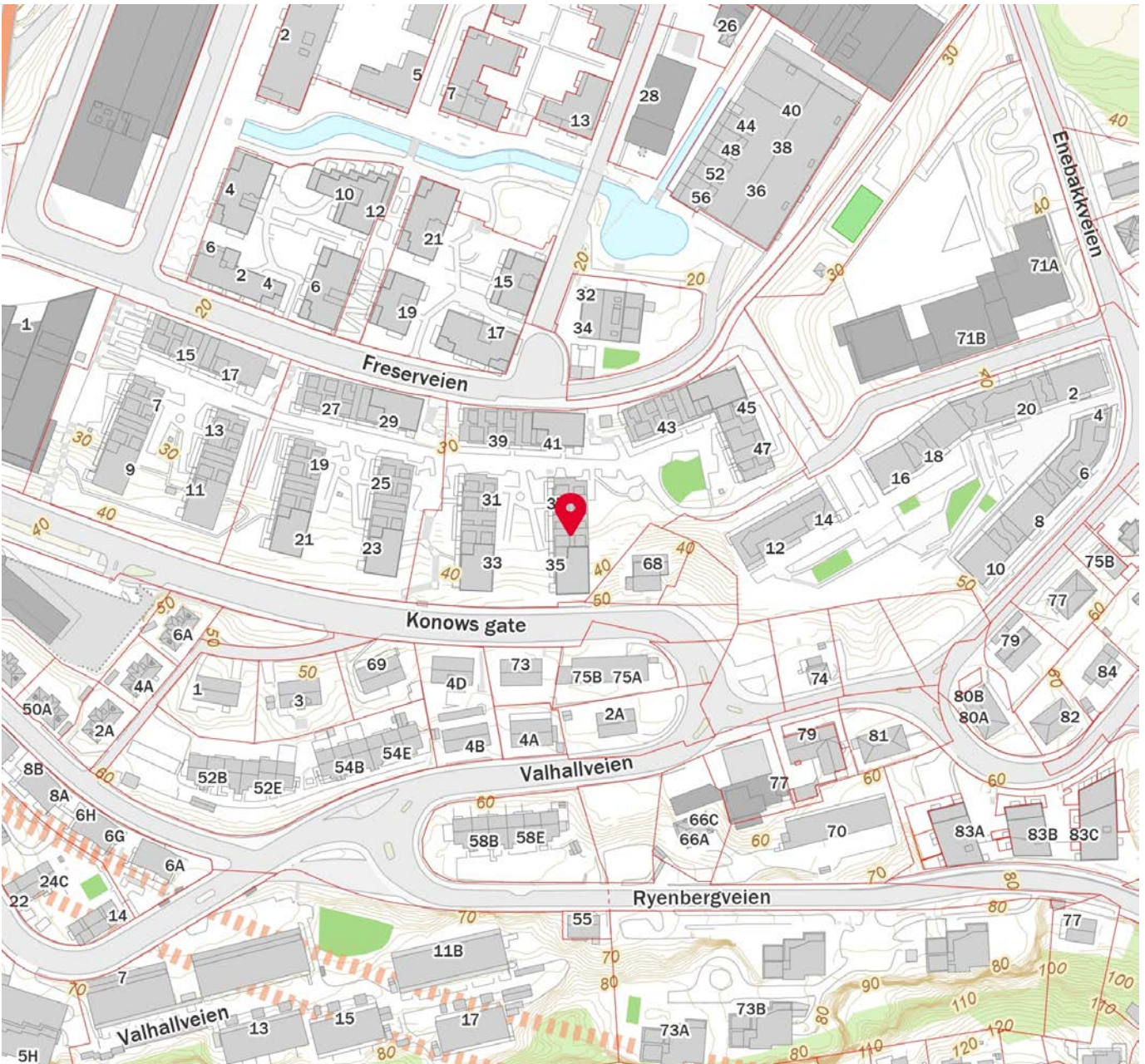


0% 52%

Kværnerbyen/Svartdalsparken
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



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



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Freserveien 35
0195 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars BergeTelefon: 489 92 004
E-post: lars.berge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**Velkommen på
visning!**

aktiv.
Tar deg videre