

IAA2C

IVAR AASENS VEI 2C



Ivar Aasens vei 2C

INNHOLD

6

Megler

7

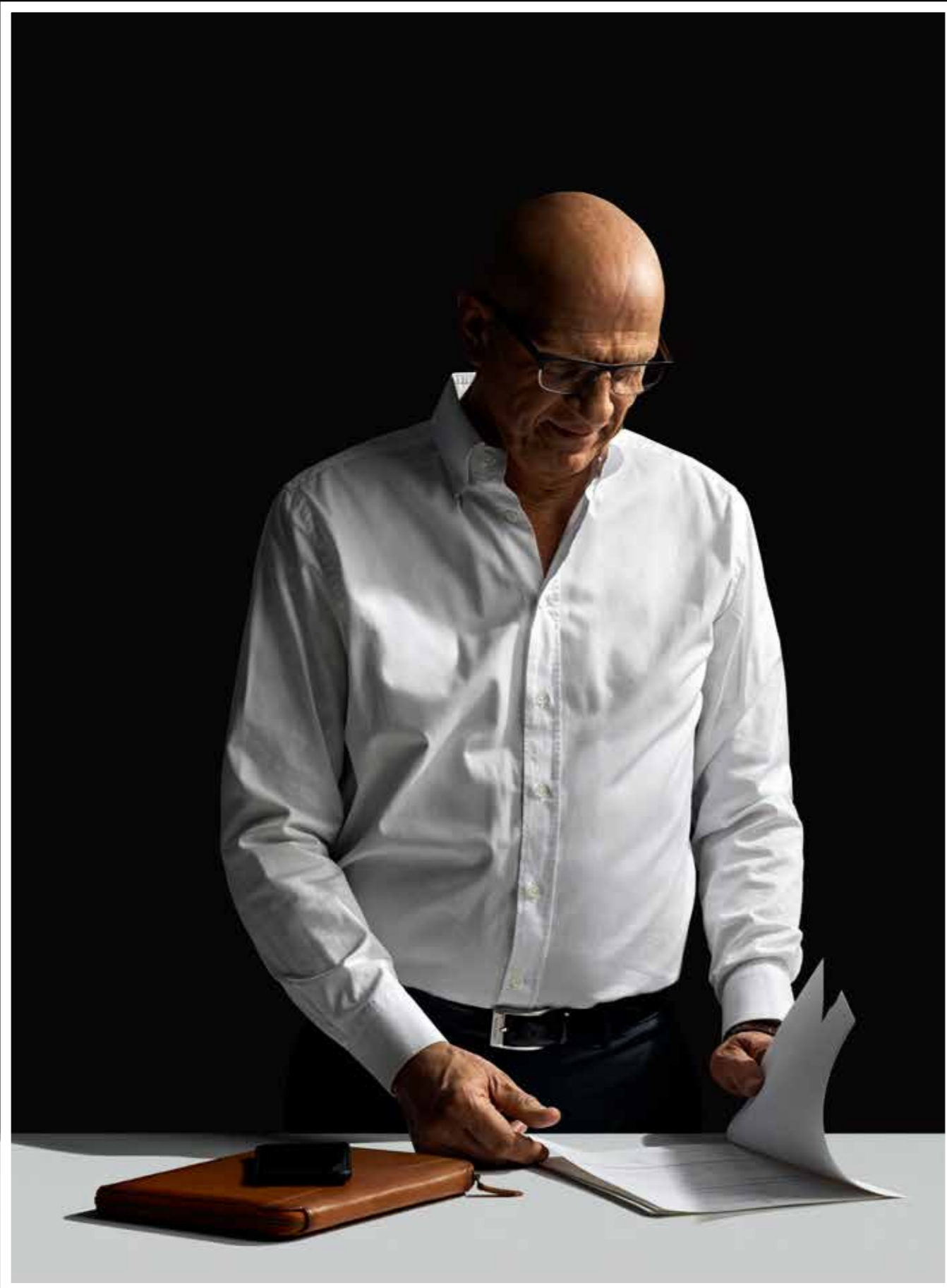
Boligen

75

Området

78

Dokumentasjon



ADVOKATEK

OSLO

MEGLER

Torbjørn Ek

Når de mest eksklusive eiendommene i Norge skal skifte eier er Torbjørn ofte involvert. Etter mer enn 30 års erfaring som advokat med spesialisering på boligeiendom har han opparbeidet svært gode relasjoner og et omfattende nettverk innen eiendom, finans, kultur og politikk. Torbjørn har i løpet av sin karriere vært involvert i svært mange boligomsetninger, mange av dem i det aller øverste sjiktet av toppmarkedet, et lite og ofte lite synlig marked. Torbjørns diskresjon og profesjonalitet er høyt verdsatt i hans nettverk.

Mine kontaktdetaljer er som følger:

Mobil: 975 11 760

E-post: ek@ek.no

Advokat Ek Vi er et lite og svært dedikert meglerhus som kobler de mest attraktive eiendomsobjektene med de mest kresne kjøperne.

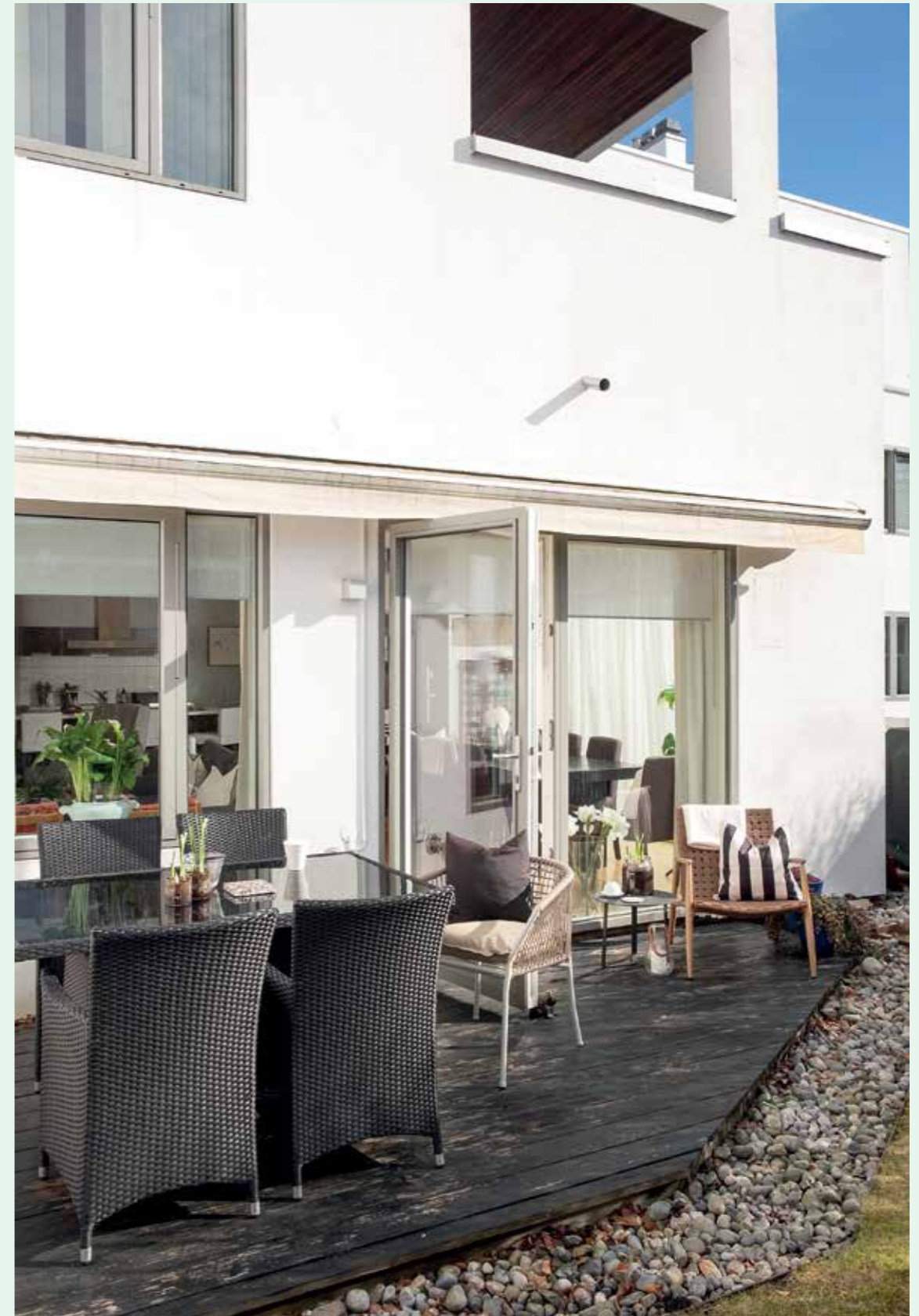
Målsettingen er å yte personlig service, med diskresjon og høy grad av integritet. Som vår kunde nyter du godt av at vi kjenner mange mennesker og boligene deres, og at vi vet før de fleste hvilke boliger som er i markedet.

Vi er spesialisert på eiendomssalg som fagområde, og er kjent for å oppnå høye priser. Vi har i over 20 år solgt mange av de dyreste boligene som er omsatt i Norge og har gjennom dette etablert et meget stort nettverk som kommer våre kunder til gode.



Boligen

En lekker og lys leilighet beliggende tilbaketrukket i rolig villaområde. Kort gangavstand både til Majorstuen og Vinderen. God planøsning med romslig entre, stue med utgang til markterasse og felles hage. Åpen kjøkkenløsning med øy, to gode soverom hvor hovedsoverommet har eget delikat ensuite bad. I tillegg finnes et eget dusjbad med gjeste wc samt et meget praktisk vaskerom. Leiligheten er godt vedlikeholdt med oppgradert standard hovedsakelig fra byggeåret med innerdører i eik, gasspeis samt eikeparkett i stue, gang, kjøkken og soverom. Gulvvarme i alle rom bortsett fra soverom. Garasjeplass og bod i lukket anlegg med heisadkomst til leilighetsplanet. Representativ bygg med pussede yttervegger og store vindusflater med aluminiumsrammer som gir et moderne uttrykk. Veldrevet sameie.

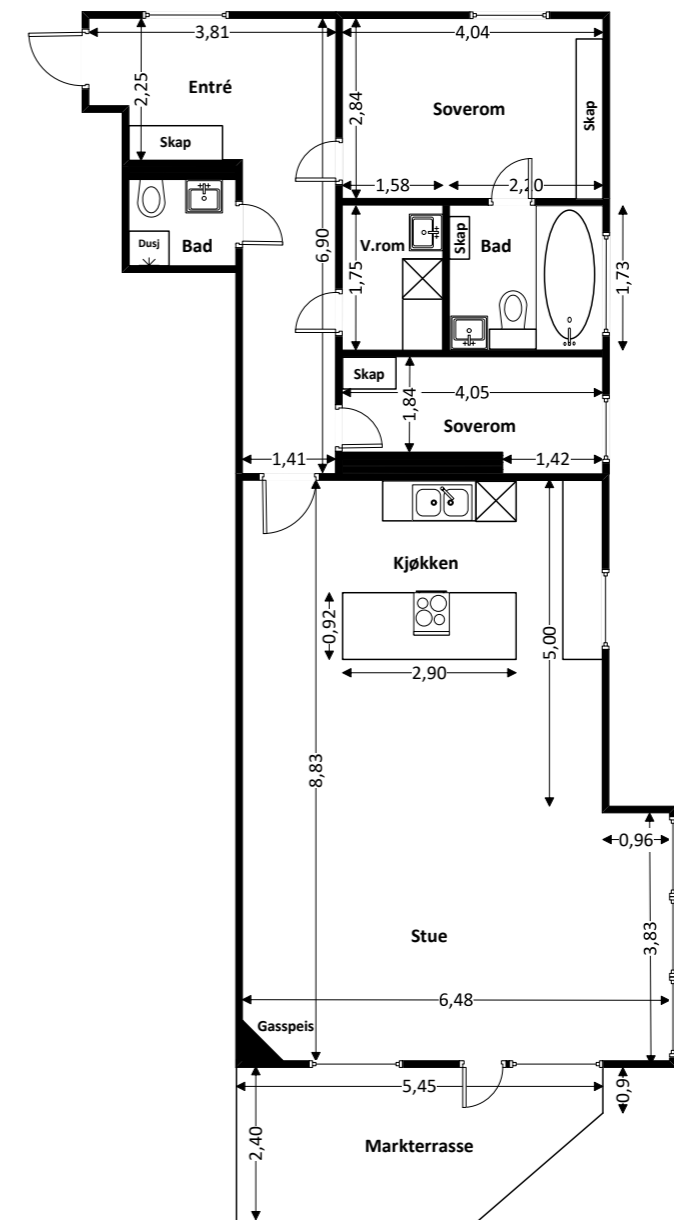




Plantegninger

Bruksareal: 108 kvm, BRA-i:100 kvm, BRA-e: 8 kvm, TBA: 11 kvm

Entre/gang, 2 soverom, 2 bad, vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.



Ivar Aasens vei 2C, 0373 OSLO, 1.ETG

GNR. 39, BNR. 108, SNR. 7

Tegningen er en skisse. Avvik fra avsatte mål kan forekomme.

Utført av Taksthuset v/takstingeniør Cato Kielland, Heggelibakken 4, 0375 Oslo.

Tlf. 928 99 039



Ivar Aasens vei 2C

Beskrivelse

En lekker leilighet beliggende tilbaketrukket i rolig villaområde på Frøen med kort gangavstand både til Majorstua og Vinderen. God planløsning med romslig entré, stue med utgang til markterrasse og felles hage. Åpen kjøkkenløsning med øy, to soverom hvor hovedsoverommet har eget delikat bad ensuite. I tillegg et bad/wc nr. to og et meget praktisk vaskerom. Leiligheten er godt vedlikeholdt med standard hovedsaklig fra byggeår (2006) med påkostede tilvalg som innerdører i glatt eik, gasspeis i stuen samt eikeparkett i stue, gang, kjøkken og soverom. Gulvvarme i alle rom bortsett fra soverom. Leiligheten har garasjeplass og bod i lukket anlegg, herfra er det heisadkomst til leilighetsplanet. Bygningen er representativ med moderne arkitektur med pussede yttervegger og store vindusflater med alluminiumsrammer som gir et moderne uttrykk. Tomten ligger i et grønt område og grenser til Hafslunds gamle hovedkontor og til en grønn lunge ved Sognsvannsbekken. Her bor du både landlig og sentralt på en gang.

Standard

Boligen godt vedlikeholdt uten vesentlige feil, mangler eller skader, og holder gjennomgående god standard fra byggeår. (Ifølge eier ble det ved kjøp gjort vesentlige tilvalg utover standard leveranse).

Stue med gasspeis

Stor kjøkkenøy med keramisk koketopp og innbygget stekeovn. Ventilator fra «Rørshetta», innbygget oppvaskmaskin.

Downlights i entré/gang og på begge bad og på kjøkken

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i alle rom unntatt på soverom

Sentralt mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken

Ett bad med innmurt badekar/dusj og ett med dusjhjørne med glassdører

Separat vaskerom

Terrasse på ca. 11 m² med elektrisk markise, utelys og vannkran

Garasjeplass

Romslig kjellerbod

Avsatt egne gjesteparkeringsplasser

Innhold

Entré/gang, 2 soverom, 2 bad, vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et hyggelig villaområde på Vinderen/Frøen. Ca. 4 min. gange til busstopp Frøensalléen (Linje 1N, 46) og ca. 5 min. til Frøen T-banestasjon (Linje 1). Ca. 12 min. gange til Majorstuen med Frognerbadet og Chateau Neuf og videre til Bogstadveien, kanskje Oslo's beste handlegate med stort tilbud av forretninger, kafeer, treningssentre og andre servicetilbud. Ca. 10 min. gange til Vinderen sentrum med "alt" (2 sushirestauranter, Åpent Bakeri, Vinmonopol, delikatesseforretning, byens beste fiskehandler, Apotek, treningstudio, Plantasjen, fastlege, tannlege, frisør og grønnsakshandler mm.) Gangavstand til Vinderen barneskole og Ris ungdomsskole, samt flere barnehager i området. Kort arbeidsreise til universitetet på Blindern og til Rikshospitalet på Gaustad.

Ivar Aasens vei, i bydel Vestre Aker, går fra Anne Maries vei ved brua over Sognsvannsbekken til Aasmund Vinjes vei. Den krysser eller er tilstøtende til Kvernstien, Damkroken, Hafslundveien, Vinderenveien, Tunfaret, Sverrestien og Rasmus Winderens vei.

Arealer

Bruksareal: 108 kvm, BRA-i: 100 kvm, BRA-e: 8 kvm, TBA: 11 kvm



Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

3-24-0003

Eier

Berit Aarhus

Adresse

Ivar Aasens vei 2C

0373 Oslo

1. etasje

Prisantydning

Kr 10 500 000,-

Boligsalgsrapport

Tilstandsrapport eierskifte datert 12.03.2024 avholdt av Cato Kielland.

Fellesgjeld

Kr 10 890,-

Totalpris

10 500 000,- (Prisantydning)

10 890,- (Andel av fellesgjeld)

10 510 890,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 800,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

262 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 10 510 890,-))

273 550,- (Omkostninger totalt)

10 784 440,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Felleskostnader

Kr 4 746,- pr. md.

Eiendomsskatt

Oslo kommune: For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2024 er på inntil 4,7 millioner kroner.

Felleskostnader inkluderer

Merk at varmtvann og gass avregnes årlig.

Betegnelse

Gnr. 39 bnr. 108 snr. 7 i Oslo kommune

Tomt

Fellestomt 4357 m²

Pent opparbeidet med biloppstillingsplasser, gangveier og grøntanlegg med plenareal, bed, busker og trær.

Skolekrets

Boligen sogner til Vinderen barneskole og Ris ungdomsskole.

Eierform

Eierseksjon

Boligtype

Leilighet

Byggeår

2006

Energimerke

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Garasje/Parkering

Seksjon nr. 7 har eksklusiv bruksrett til garasjeplass nr. 16 iht. vedlagte vedtekter for sameiet.

Uteplass

Utgang fra stue til plattning/markterrasse med tredekke. Det er montert elektrisk markise, utelys og vannkran.

Areal ca. 11 m2.

Boder

Seksjon nr. 7 har eksklusiv bruksrett til bod nr. 18 iht. vedlagte vedtekter for sameiet.

Byggemåte

Støpt såle på grunn og grunnmur i antatt mur/betongkonstruksjon.

Etasjeskillere i prefabrikerte betongelementer/hulldekker.

Bærende vegger i stål/murkonstruksjon, utvendig pusset/malt.

Flatt tak i antatt betongkonstruksjon/oppforet trekonstruksjon med banebelegg/takpapp

Alarmanlegg

Sameiet har videoovervåkning med alarm på alle inngangsdører og garasjeanlegget.

Kabel-TV leverandør

Sameiet har avtale med Telia.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i alle rom unntatt soverom. Panelovn på ett soverom.

Varmtvann fra fellesanlegg. Gasspeis i stue tilkoblet felles gassanlegg.

Strømforbruk

Strømforbruket i 2023 var kr 13 797,-. (Forbruk vil variere for den enkelte husstand).

Utleie

Leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

For utleie av deler av boligen kan det medføre krav om godkjenning iht. plan- og bygningsloven om varig oppholdsrom. I tillegg kan det medføre søknadsplikt overfor plan- og bygningsmyndighetene for selvstendig boenhet. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser på eiendommen.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget. Styrets beslutning kan eventuell påklages til sameiermøtet, som avgjør klagen med endelig virkning.

Radonmåling

Eier har ikke foretatt radonmåling i boligen.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad iht. Norges Geologiske Undersøkelse.

Overtagelse

Etter avtale.



Offentlige forhold

Formuesverdi pr. 31.12.2022

Kr 2 163 724,- som primærbolig

Kr 8 222 152,- som sekundærbolig

Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Frøenstunet boligsameie. Adressen er Ivar Aasens vei 2A, 2B, 2C og 2D.

Sameiet består av 4 bygninger med til sammen 23 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gnr. 39 bnr.108 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990 809 410.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS (som eies av Bori BBL).

Sameiets revisor er Revisoren AS.

Vaktmestertjenester utføres av Bygårdservice AS.

Sameiet har avtale med Telia.

Sameiet har alarmavtale med Brann- og redningsetaten.

Det er montert varmtvannsmålere i sameiet.

Fra siste årsmøte 18.04.2023

Styret konstaterer at bebyggelsen, nå ca. 17 år etter ferdigstilling, har fått økt forekomst av feil og mangler forårsaket av slit og elde. Slike feil og mangler kan fort innebære store utlegg for sameiet. Fordi dette dessverre er påregnelig gitt tiden som har gått siden bebyggelsen var ny, prioriterer derfor styret ivaretagelse av alle nødvendige utbedringer på en mest mulig kostnadseffektiv måte. Dette for i størst mulig grad å begrense sameiernes utlegg til slike arbeider.

Kameraovervåkning: Det ble besluttet at sameiet skulle installere kameraer også ved de to inngangene fra atriet. Disse ble montert i slutten av februar 2023.

Fra sameiets vedtekter

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som - dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp - svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

På seksjoneringstidspunktet er innvendige garasje plasser fordelt med eksklusiv bruksrett som tilleggsdel til seksjoner. Det samme gjelder boder. Den eksklusive bruksrett til garasje plasser og boder er tillagt seksjoner iht. fordelingsliste og opprinnelige kjøpekontrakter som fremkommer i sameiets vedtekter pkt. 20 Diverse bestemmelser. Retten til bruk av ovennevnte garasje plasser og senere eventuell transport av bruksrett for plassene kan bare skje internt i sameiet mellom seksjonseierne.

Fra sameiets husordensregler

Seksjonene som ligger på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til begrensede områder som er angitt på sameiets situasjonsplan (se kart, vedlegg 1).

Terrasser, balkonger og uteareal underlagt eksklusiv bruksrett må brukes med varsomhet, også hva gjelder møblering, slik at ikke øvrige beboere påføres ulemper og utføring av måking, plenklipping o.l. ikke hindres unødig. Seksjonene med eksklusiv bruksrett til fellesareal skal ta hovedansvar for vanning av det arealet de har bruksrett til. Seksjonseierne skal sørge for at sluk og avløp på terrassene holdes åpne.

Regnskapet

Sameiets økonomi har gjennom hele året vært tilfredsstillende, likviditeten har vært god gjennom året.

Inntektene i 2022 er kr 1 453 454, dette er kr 262 854 mer enn budsjettert og skyldes utfakturert egenandel vannmåler, og kapitalinnkalling.

Kostnadene, kr 1 311 695, er kr 53 195 høyere enn budsjettert, dette skyldes i hovedsak høyere strømutfgifter og installasjon av vannmåler.

Resultatet av driften året 2022 viser et årsresultat på kr 159 347.

Forsikring

If Forsikring, polisnr. SP4622574.1.2

Diverse

Fra selgers egenerklæring

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Lekkasje i leilighet i bygg A og B. Lekkasje i garasje.

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? Observert en mus i ett av byggene. Etter det ble det lagt musebelte rundt alle hus og ingen har sett noen mus.

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Byggeplaner på KLP's eiendom. Og bruksendring på gamle Hafslund kontorer som er fredet.

Fra tilstandsrapport

Bygningsdeler gitt TG 2 i vedlagte tilstandsrapport

Etasjeskille på gulv og grunn - Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm i kjøkken/stue.

Elektrisk - TG-2 er satt pga. manglende kursfortegnelse samt manglende dokumentasjon/Samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalt tiltak: Pga. manglende/ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales utført el-kontroll av elektrofaglig person.

Ventilasjon - manglende ventil i yttervegg for tilluft på soverom 2 og i entre/gang.

Anbefalt tiltak: Montering av klaffeventil i yttervegg på soverom 2 og i entre/gang.

Bad 1 - Det kan ikke verifiseres tilfredsstillende oppbrett av membran/tettesjikt ved dørterskel. Vannsprut fra dusj kan over tid gjøre skade på maling/treverk på vindu.

Anbefalt tiltak: Det bør etableres nødvendig oppbrett av membran/tettesjikt ved dørterskel for å unngå at eventuelt lekkasjevann renner ut av døråpning.

Slukrist sitter fast slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalt tiltak: Slukrist må kunne fjernes slik at kontroll av sluk kan gjennomføres.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalt tiltak: Det bør monteres åpning/spalte i kasse under wc for synliggjøring av lekkasjevann fra sistene.

Bad 2 - Det kan ikke verifiseres tilfredsstillende oppbrett av membran/tettesjikt ved dørterskel. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Mindre svelleskader på skapfronter. Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalt tiltak: Det bør monteres åpning/spalte i kasse under wc for synliggjøring av lekkasjevann fra sistene.

Vaskerom - Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Lekkasjevann vil allikevel ikke ledes til sluk p.g.a. manglende fall/flatt gulv, kun noe nedsenket rundt sluket. Dermed vil lekkasjevann kunne bli liggende igjen på gulvet.

Slukkopp er ikke mulig å løfte ut. Inspeksjon og rengjøring er avhengig av å løfte ut/fjerne slukkopp. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalt tiltak: Sluk må utbedres slik at slukkopp kan løftes ut/fjernes for rengjøring og inspeksjon.

Øvrig

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet (med enkelte unntak, jf. eiersl § 23).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp.
Eiendommen ligger til privat vei og til offentlig vei.

Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av eiendommen datert 27.11.2006. Saken er avsluttet/henlagt uten ferdigattest 24.09.2014 i kommunens arkiver, ref. saksnr. 200302995.

I forbindelse med prosjektering av eiendommen ble det stilt krav fra kommunen om opparbeidelse/utvidelse av vei. Det ble gitt rammetillatelse for dette den 19.06.2006, saksnr. 200602271. Vedtaket er senere påklaget til Fylkesmannen, og klagerne (eiere av berørte naboeiendommer) fikk ikke medhold. Saken har status "Rammetillatelse utgått" i kommunens arkiv. Manglende oppfyllelse av veipålegget medfører at ferdigattest for boligen ikke utstedes.

Brann- og redningssetaten

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen. Det er ikke foretatt undersøkelse av det elektriske anlegget.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Gjeldende reguleringsplaner

S-946 Vedtatt: 15.12.1961. Formål: Friområde/park, Offentlig gang-/sykkelvei

S-2791 Vedtatt: 12.08.1985. Formål: Kontor m.tilh.anlegg

S-3901 Vedtatt: 15.05.2002. Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Byggegrense, Fortau, Friområde/park, Inn-/utkjøring, Kontor m.tilh.anlegg, Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn, Underjordisk anlegg, null

S-4220 Vedtatt: 15.03.2006. Formål: Bolig m. tilh. anlegg

19841 Vedtatt: 27.05.1941. Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

202102096 Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)

202304720 Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

Kommunedelplan: KDP-17. Formål: Områder med behov for torg/møteplass

Vedr. Sognavannsbekken og tilstøtende område:

I denne hensynssonen kan det være fare for elveflom. Man vet ikke hvor stor sannsynligheten for elveflom er i disse områdene. De vanligste årsakene til elveflom er snøsmelting og regn, ofte kombinert med høy fuktighet i jorda.

Pågående plansaker

SØRKEDALSVEIEN 35-37. GNR. 39 BNR. 53. Ønske om å utvikle eiendommen til boliger Planforslag mottatt 21.07.16
Offentlig ettersyn 19.12.16 - 6.2.17. Saksnr. 201216928.

Bjørnstjerne Bjørnson plass 1 NRK. Saksnr. 201718902.

Pågående byggesaker

Ivar Aasens vei 1 - Oppføring av støttemur. Saksnr: 200804481.

Slemdalsveien 41 - Riving av garasje. Saksnr: 202315324.

Slemdalsveien 41 - Riving av mur og oppføring av støyskjerm. Saksnr: 201806022.

Anne Maries vei 18 - Oppføring av garasje med carport og bod. Saksnr: 202009249.

Tinglyste servitutter

1911/164-2/105 Bestemmelse om bebyggelse
09.06.1911

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: 0301-39/108

Gjelder denne registerenheten med flere

1932/7-1/105 Best. om vann/kloakkledn.

26.08.1932

Overført fra: 0301-39/108

Gjelder denne registerenheten med flere

1932/901837-1/105 Erklæring/avtale

16.09.1932

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:39 Bnr:199

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-39/108

Gjelder denne registerenheten med flere

1965/15596-1/105 Erklæring/avtale

05.11.1965

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: 0301-39/108

Gjelder denne registerenheten med flere

1965/15597-1/105 Erklæring/avtale

05.11.1965

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.garasje.Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: 0301-39/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1982/10633-1/105 Erklæring/avtale

22.04.1982

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: 0301-39/108

Gjelder denne registerenheten med flere

1987/79105-2/105 Erklæring/avtale

27.11.1987

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: 0301-39/108

Gjelder denne registerenheten med flere



Diverse rammebetingelser for handelen

Lovvalg

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivning

Budgivere må fremlegge gyldig legitimasjon. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt gjerne "Gi bud"-knappen i våre annonser eller på vår hjemmeside www.ek.no for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inklusive omkostninger betales innen overtakelse.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Gjensidige Forsikring ASA, forsikringsnr. 93466880. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Meglere sikkerhetsstillelse og forsikring

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen dekker dine og eventuelt idømte saksomkostninger. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøte og koster mellom 6 300,- og 14 800,- avhengig av boligtype. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Hvitvaskingsreglement

Eiendomsmeglere er underlagt hvitvaskings-loven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

Meglere vederlag

For dette oppdraget er det avtalt provisjon på 1,25 % av salgssum. I tillegg beregnes kr 2 500,- pr. avholdt visning. Videre skal selger betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er pr. d.d. stipulert til kr 23 775,50.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket påløpte utlegg, samt visningshonorar.

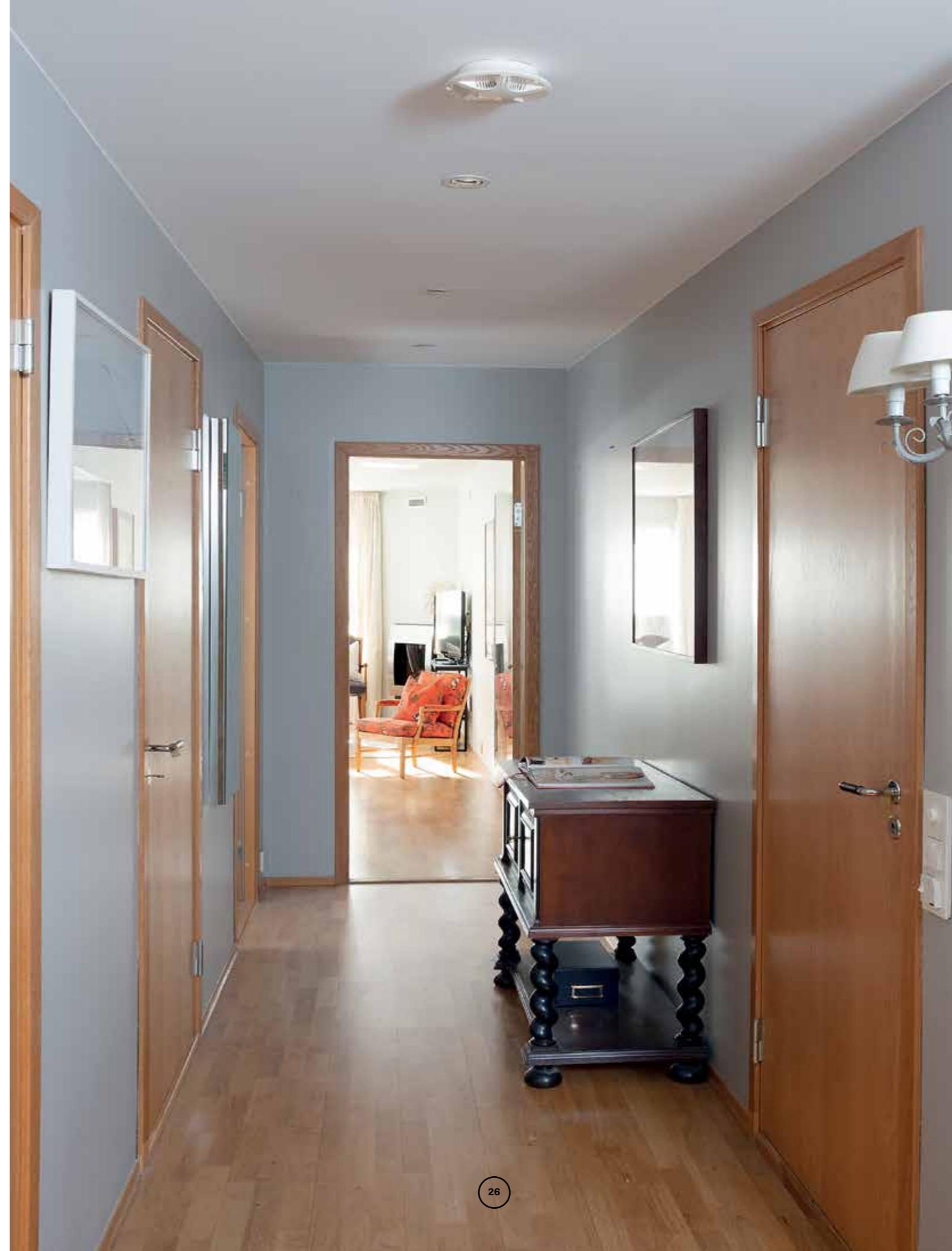
Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 26. juni 1992 nr. 87.



Leiligheten er godt vedlikeholdt med standard hovedsaklig fra byggeår.

Påkostede innerdører i glatt eik, gasspeis i stuen, eikeparkett i stue, gang, kjøkken og soverom.





Lyst og lekkert med god takhøyde
gir god romopplevelse.



Stue og kjøkken i moderne åpen
løsning med stor kjøkkenøy.

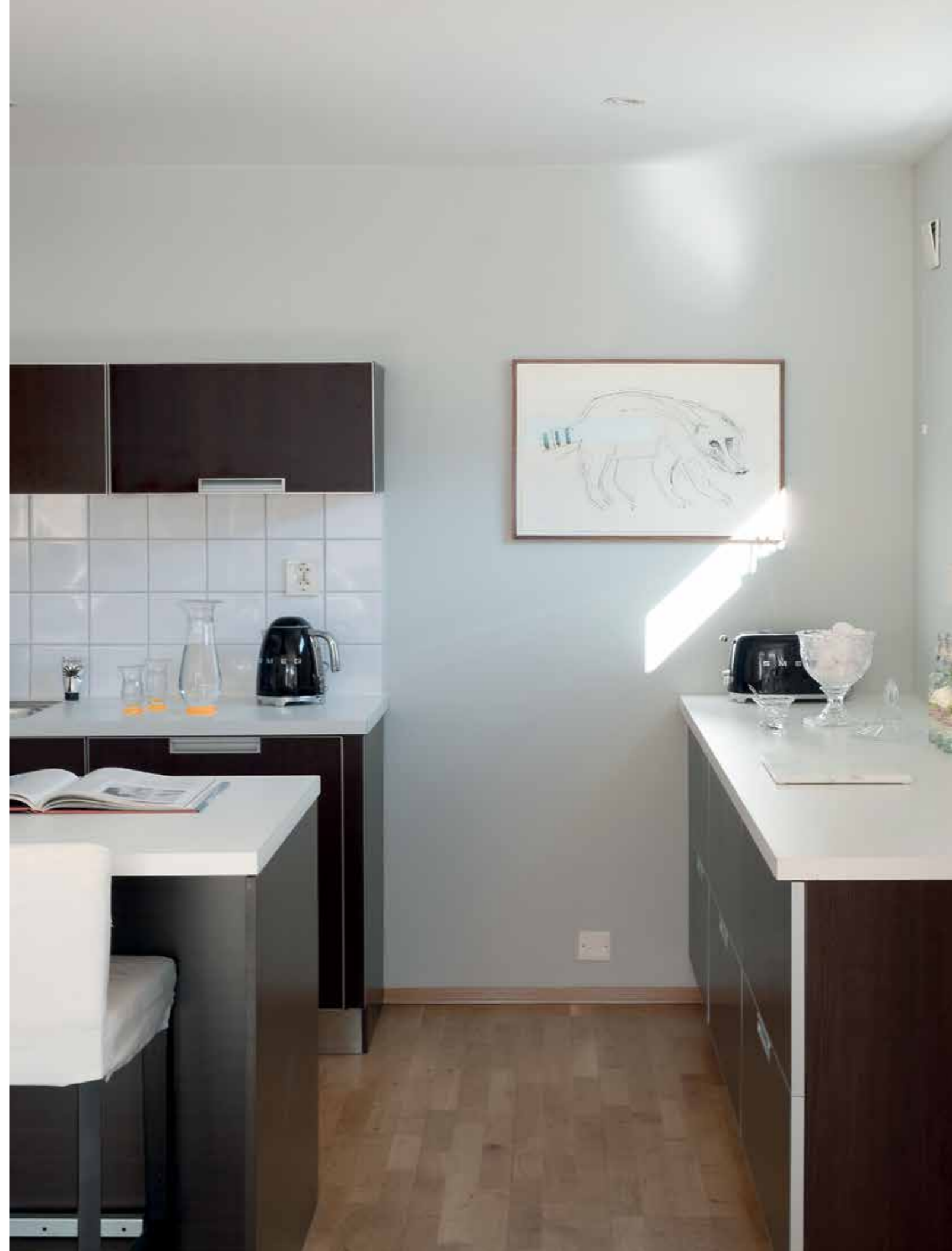
Mye veggplass til kunst.





Stor kjøkkenøy med
kjeramisk koketopp
og innebygget
stekeovn. Ventilator fra
Rørshetta. Innebygget
oppvaskmaskin.

Italiensk kjøkken i mørk utførelse.
Fast anretningsenskap under vindu
mot øst (og morgensolen).





Store vindusflater mot to sider
gjør leiligheten meget lys.



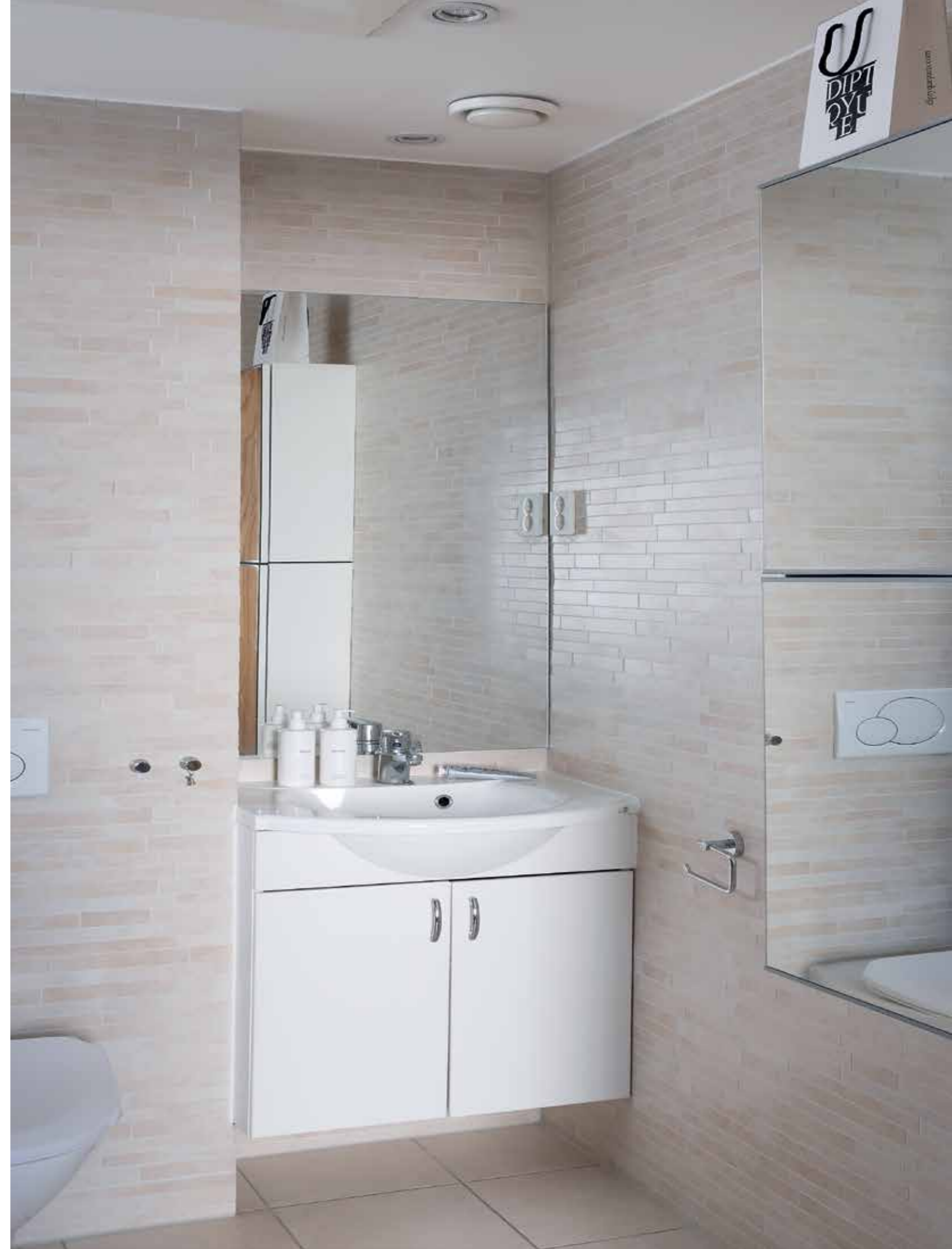
Elektrisk oppvarming med
gulvvarme i alle rom med unntak
av soverom.



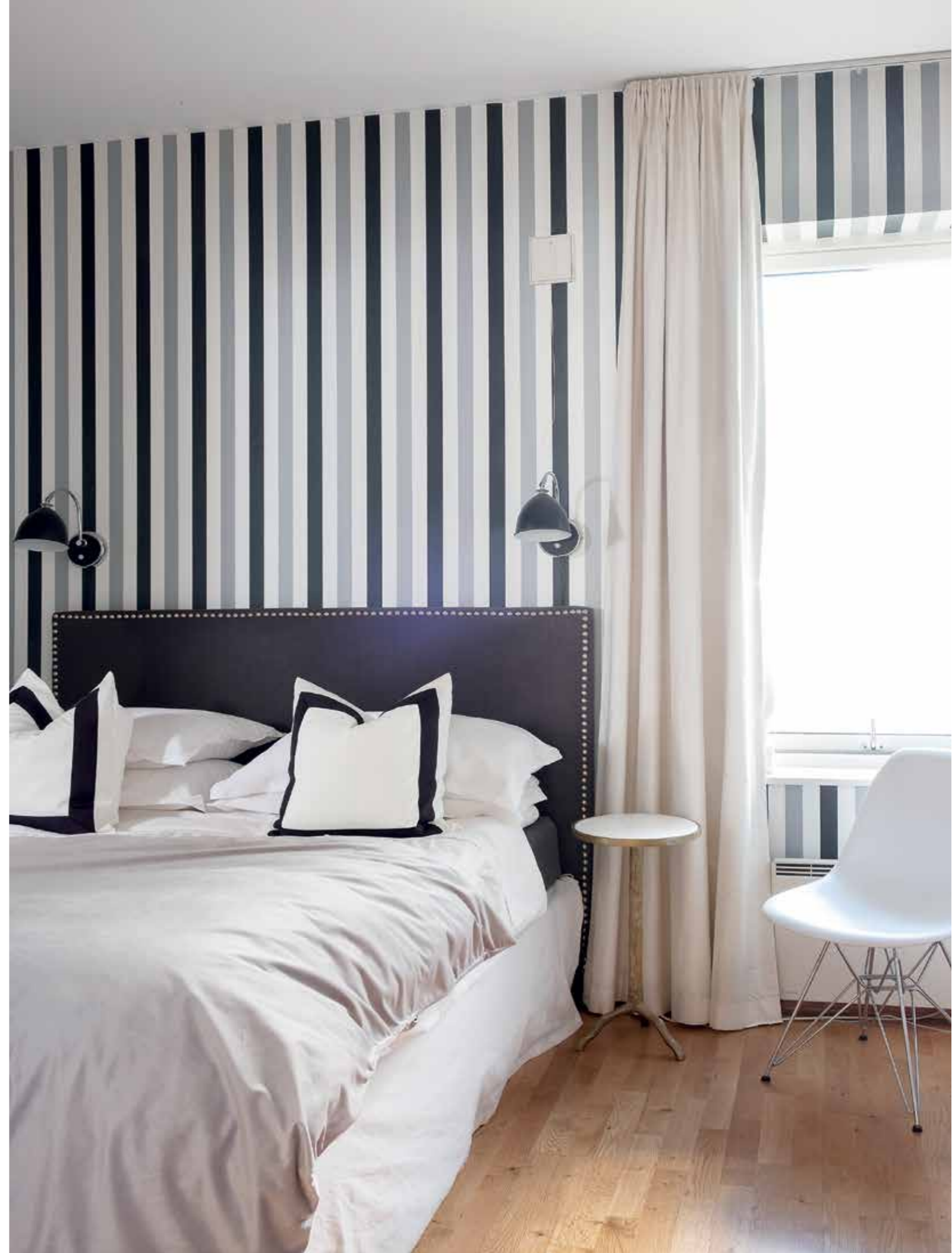
Hovedsoverommet
med eksklusiv tapet.



Hovedbadet har direkte adkomst fra soverom, og er lekkert flislagt med rektangulære veggfliser og kvadratiske gulvfliser.



Romslig hovedsoverom.



Hovedbadet har innmurt
badekar og dusj.





Eget flislagt gjestebad med dusj.









STAIRS





4

5

6

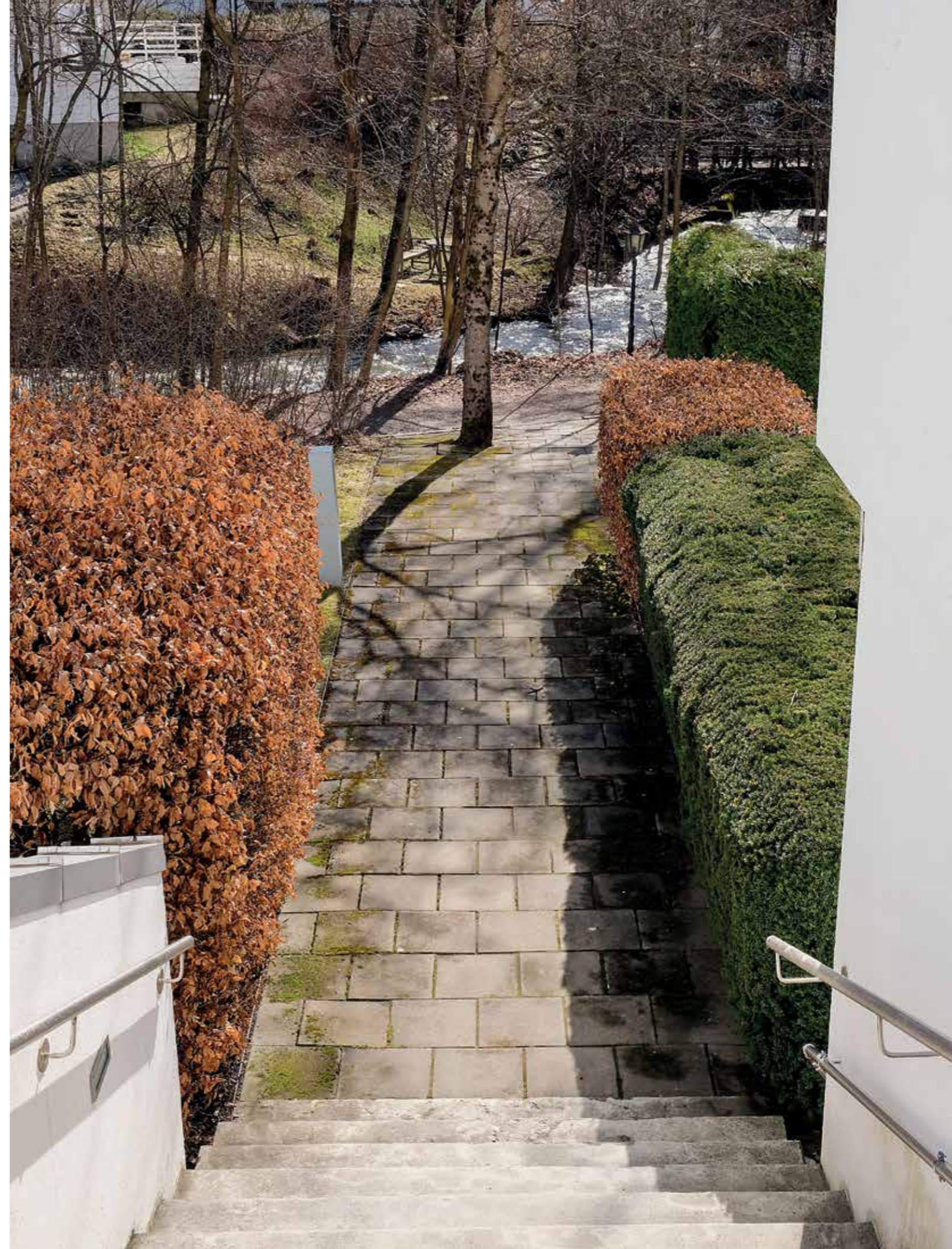








Direkte adkomst til turvei langs bekken. Dette er snarveien til Frøen og Blinderen.



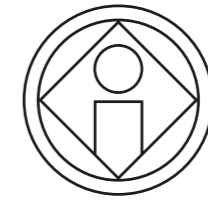


Området

Eiendommen ligger i et hyggelig villaområde på Frøen/Vinderen. Ca. 4 min. gange til busstopp Frøensalléen (Linje 1N, 46) og ca. 5 min. til Frøen T-banestasjon (Linje 1). Ca. 12 min. gange til Majorstuen med Frognerbadet og Chateau Neuf og videre til Bogstadveien, kanskje Oslo´s beste handlegate med stort tilbud av forretninger, kafeer, treningssentre og andre servicetilbud. Ca. 10 min. gange til Vinderen sentrum med "alt" (2 sushirestauranter, Åpent Bakeri, Vinmonopol, delikatesseforretning, byens beste fiskehandler, Apotek, treningstudio, Plantasjen, fastlege, tannlege, frisør og grønnsakshandler mm) Gangavstand til Vinderen barneskole og Ris ungdomsskole, samt flere barnehager i området.

Ivar Aasens vei, i bydel Vestre Aker, går fra Anne Maries vei ved brua over Sognsvannsbekken til Aasmund Vinjes vei. Den krysser eller er tilstøtende til Kvernstien, Damkroken, Hafslundveien, Vinderenveien, Tunfaret, Sverrestien og Rasmus Winderens vei.





Informasjon & vedlegg

Nabolag



Ivar Aasens vei 2C

Nabolaget Frøen/Vinderen østre - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Frøensalléen Linje 1N, 46	4 min	0.3 km
Frøen Linje 1	5 min	0.4 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	12 min	1 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	14 min	1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min	1 km

Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.) 440 elever, 22 klasser	8 min	0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	16 min	1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	16 min	1.2 km
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	16 min	1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	25 min	1.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min	3 km
Heltberg Bislett	8 min	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100



Opplevd trygghet

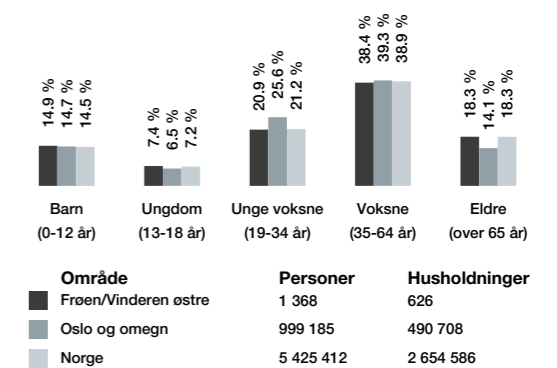
Veldig trygt 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hvitveisen barnehage (1-5 år) 35 barn	3 min	0.3 km
Universitetets barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min	0.5 km
Forskningsparken Montessori (1-5 år) 39 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Dagligvarekroken	11 min	
Coop Mega Vinderen PostNord	11 min	0.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Tog/t-bane

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

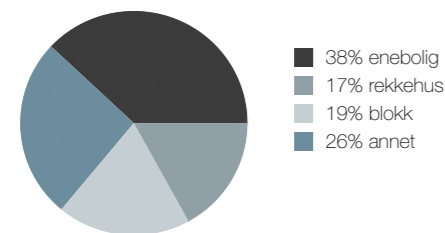
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

Sport

- Tørteberg kunstgressbane 8 min ⚽
Fotball 0.6 km
- Vindem skole 8 min ⚽
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
- SATS Vinderen 10 min ⚽
- Mudo Vinderen 11 min ⚽

Boligmasse



«Lyst og grønt»

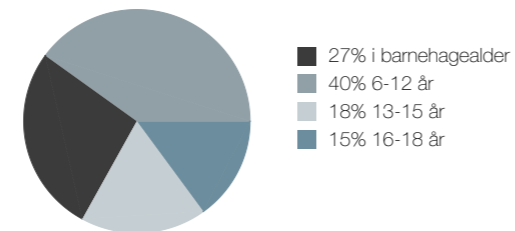
Sitat fra en lokalkjent



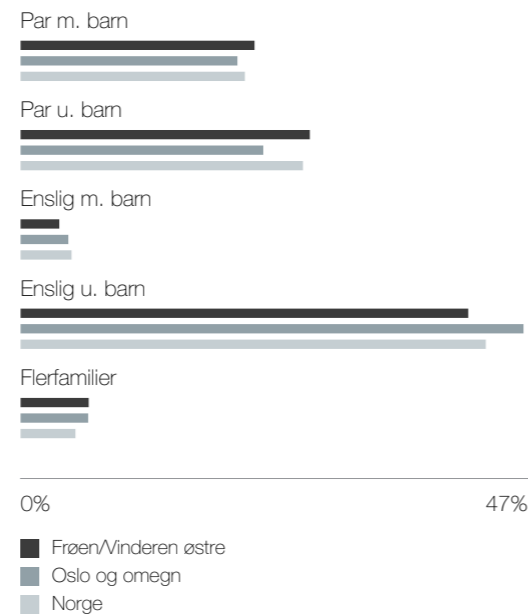
Varer/Tjenester

- Vinderen Sentrum 9 min 🚶
- Apotek 1 Vinderen 9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



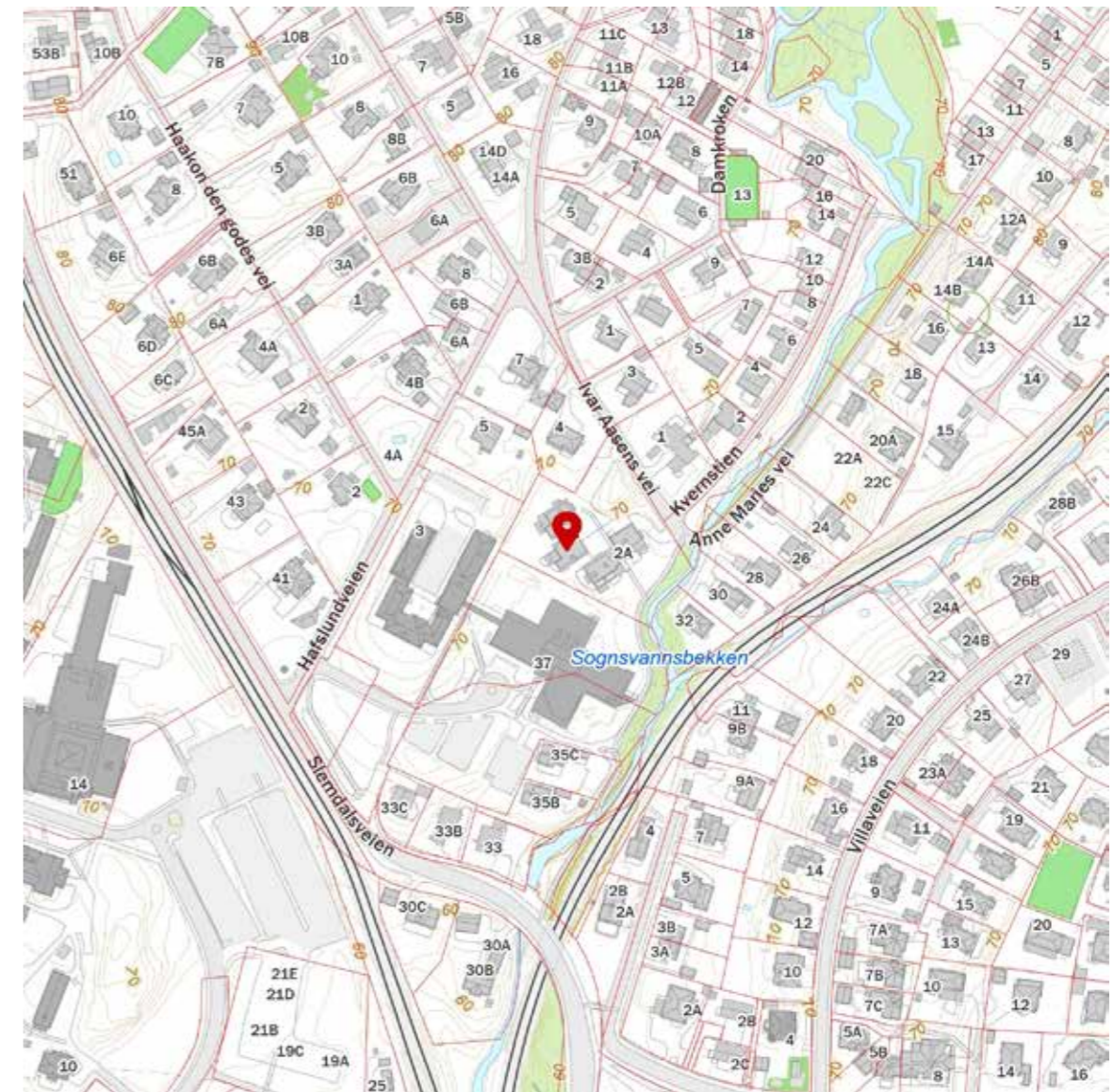
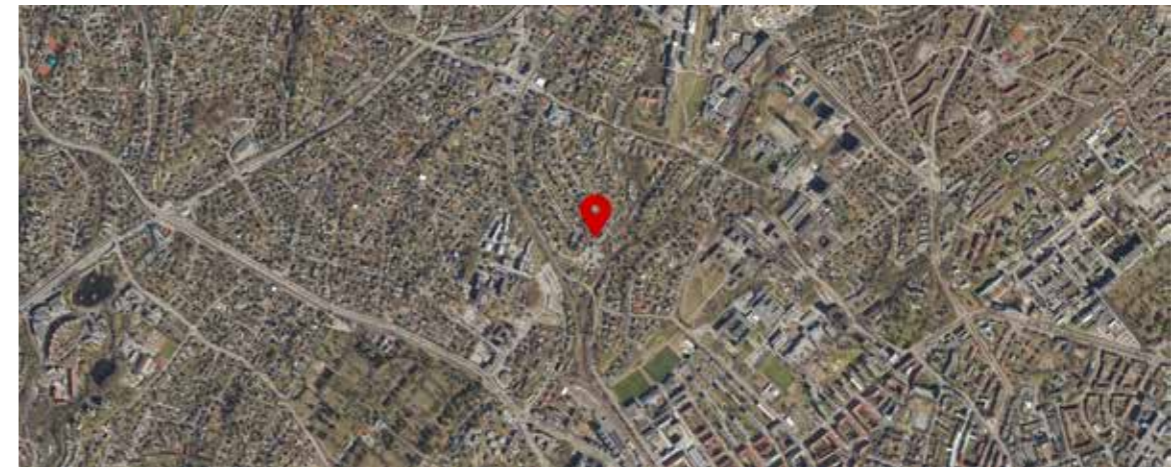
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



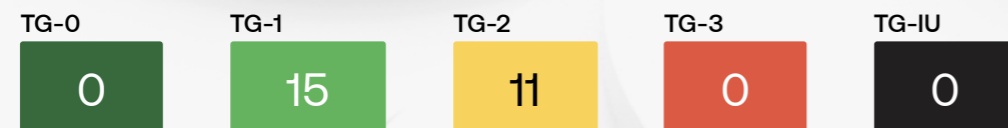
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Ivar Aasens vei 2 C 0373 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2006
BRA: 108 m²
BRA-i: 100 m²

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 39 BNR: 108 SNR: 7

Cato Kielland
Taksthuset

cato@taksthuset.no
92899039

Ivar Aasens vei 2 C
0373 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

 Supertakst

Ivar Aasens vei 2 C, 0373 Oslo

2 av 19

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/15015>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm i kjøkken/stue. Forholdet medfører TG-2.

Elektrisk

Oppsummering

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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. TG-2 er satt p.g.a. manglende kursfortegnelse samt manglende dokumentasjon/Samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak

P.g.a. manglende/ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales utført el-kontroll av elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Det registreres manglende ventil i yttervegg for tiluft på soverom 2 og i entre/gang. Forholdet medfører TG-2.

Anbefalte tiltak

Montering av klaffeventil i yttervegg på soverom 2 og i entre/gang.

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av overflater

Det kan ikke verifiseres tilfredsstillende oppbrett av membran/tettesjikt ved dørterskel. Vannsprut fra dusj kan over tid gjøre skade på maling/treverk på vindu.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres nødvendig oppbrett av membran/tettesjikt ved dørterskel for å unngå at eventuelt lekkasjevann renner ut av døråpning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Slukrist sitter fast slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Slukrist må kunne fjernes slik at kontroll av sluk kan gjennomføres.

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør monteres åpning/spalte i kasse under wc for synliggjøring av lekkasjevann fra systerne.

Oppsummering av overflater

Det kan ikke verifiseres tilfredsstillende oppbrett av membran/tettesjikt ved dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Mindre svelleskader på skapfronter.

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør monteres åpning/spalte i kasse under wc for synliggjøring av lekkasjevann fra systerne.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Lekkasjevann vil allikevel ikke ledes til sluk p.g.a. manglende fall/flatt gulv, kun noe nedsenket rundt sluket. Dermed vil lekkasjevann kunne bli liggende igjen på gulvet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Slukkopp er ikke mulig å løfte ut. Inspeksjon og rengjøring er avhengig av å løfte ut/fjerne slukkopp. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sluk må utbedres slik at slukkopp kan løftes ut/fjernes for rengjøring og inspeksjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.3.2024

Rapportdato
12.3.2024

Hjemmelshavere

Navn: Berit Aarhus

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Cato Kielland

Telefon: 92899039

Firma: Taksthuset

Epost: cato@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks- og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selger plikter å lese gjennom rapporten før bruk i tilfelle feil eller mangler. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert. Takstmannen er ikke autorisert på EI-anlegg eller VVS-anlegg. Kommentarer vedrørende disse punkter i rapporten er basert på generell kunnskap og erfaring.

Informasjon om boligen

Adresse: Ivar Aasens vei 2 C, 0373 Oslo

Kommunen: 301

Gårdsnr: 39

Bruksnr: 108

Festenr:

Seksjonsnr: 7

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2006

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Boligsameie bestående av 4 bygg fra 2006 med felles garasjekjeller. Pent opparbeidet tomt med biloppstillingsplasser, gangveier og grøntanlegg med plenareal, bed, busker og trær.

Støpt såle på grunn og grunnmur i antatt mur/betongkonstruksjon. Etasjeskillere i prefabrikerte betongelementer/hulldekker. Bærende vegger i stål/murkonstruksjon, utvendig pusset/malt. Flatt tak i antatt betongkonstruksjon/oppforet trekonstruksjon med banebelegg/takpapp. Takstobjektet er beliggende i 1 etg. med utgang til privat markterrasse og felles hage. Boligen har elektrisk oppvarming med gulvvarme i alle rom unntatt soverom. Varmtvann fra fellesanlegg. Gasspeis i stue tilkoblet felles gassanlegg. Boligen holder gjennomgående standard fra byggeår og er normalt godt vedlikeholdt uten vesentlige feil, mangler eller skader. Med boligen følger garasjeplass og romslig bod i kjeller.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Boligbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	108	100	8	0	11
Totalt m²	108	100	8	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	100	100	0	Entre/gang, 2 soverom, 2 bad, vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.	
Totalt m²	100	100	0		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Kjellerbod som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at boden tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Utgang fra stue til platting/markterrasse med tredekke. Det er montert elektrisk markise, utelys og vannkran. Areal ca. 11 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen vesentlige avvik, feil eller mangler. Behov for overflatebehandling av tredekke.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Trevinduer og terrassedør med utvendig metallbeslag og 2 lags isolerglass fra byggeår. Innvendige slette, finerte dører. Entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Noen dører/vinduer «tar» i karm og har behov for justering. Ingen vesentlige avvik, feil eller mangler observert.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller/gulv i prefabrikerte betongelementer/huldekke eller plasstøpt betongdekke.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svipt i etasjeskille/gulv? Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm i kjøkken/stue. Forholdet medfører TG-2.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe Avgassrør til gasspeis

Det er montert gasspeis med avgassrør i yttervegg.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Gasspeis

Gasspeis i stue fra byggeår.

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Ingen vesentlige avvik, feil eller mangler observert.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning fra byggeår med slette fronter og laminat benkeplater. Fliser over benk ved oppvaskkum. Stor kjøkkenøy med keramisk koketopp og innbygget stekeovn. Ventilator med stålhetta fra «Rørshetta». Rustfritt benkebeslag med skylle- og oppvaskkum. 1 greps blandebeholder med vannlås. Innbygget oppvaskmaskin. Normal bruksslitasje uten vesentlige avvik, feil eller mangler/skader.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Sentralt, mekanisk avtrekk tilkoblet ventilator.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk fungerer som tiltenkt. Ingen avvik, feil eller mangler.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Det er montert sentralt brannvarslingsanlegg i sameiet. Anlegget er tilkoblet røykvarslere i boligen. Brannslukkingsapparat er montert.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Avløpsrør i plast fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.8 Vannledninger



Stoppekran for kaldtvann og varmtvann i himling på bad 1.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
«Rør i rør» system fra byggeår. Enkelte elementer med kobberrør/metallrør som i kjøkkenbenk og i servantbenker på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Fordelerskap/åpen samlestock m/stoppekran for kaldtvann og varmtvann i himling på bad 1. Se bilde. Ingen vesentlige avvik, feil eller mangler observert.

6.9 Elektrisk



Sikringskap på vaskerom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Elektrisk anlegg fra byggeår. Skjult anlegg. Det er montert downlights i entre/gang, på begge bad og på kjøkken. Elektrisk oppvarming med gulvvarme i alle rom unntatt på soverom. Det er montert panelovn på soverom 1.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomførte arbeider etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. TG-2 er satt p.g.a. manglende kursfortegnelse samt manglende dokumentasjon/Samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

P.g.a. manglende/ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales utført el-kontroll av elektrofaglig person.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegg. I tillegg sentralt mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det registreres manglende ventil i yttervegg for tilluft på soverom 2 og i entre/gang. Forholdet medfører TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montering av klaffeventil i yttervegg på soverom 2 og i entre/gang.

6.11 Våtrom: Bad 1



Hulltaking fra soverom 2. Relativ luftfuktighet 20%.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det kan ikke verifiseres tilfredsstillende oppbrett av membran/tettesjikt ved dørterskel. Vannsprut fra dusj kan over tid gjøre skade på maling/treverk på vindu.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres nødvendig oppbrett av membran/tettesjikt ved dørterskel for å unngå at eventuelt lekkasjevann renner ut av døråpning.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Slukrist sitter fast slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Slukrist må kunne fjernes slik at kontroll av sluk kan gjennomføres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantbenk, vegghengt wc, veggskap og innmurt badekar/dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygde sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør monteres åpning/spalte i kasse under wc for synliggjøring av lekkasjevann fra sisterner.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk med sentralt aggregat som styres fra bryter på vaskerom. Tilluft under dørblad.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjon fungerer som tiltenkt.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen ved hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på konstruksjonens oppbygging.	

6.12 Våtrom: Bad 2



Sluk i plastkonstruksjon fra byggeår.



Hulltaking fra entre/gang. Relativ luftfuktighet 20%.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kun ettermontert dusjdører (ca. 2012).

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Det kan ikke verifiseres tilfredsstillende oppbrett av membran/tettesjikt ved dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Plastsluk med klemring frem byggeår. Se bilde.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt wc, servantbenk, veggskap og dusjhjørne med glassdører.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Mindre svelleskader på skapfronter.

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør monteres åpning/spalte i kasse under wc for synliggjøring av lekkasjevann fra sistene.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk med sentralt aggregat som styres fra bryter på vaskerom. Tilluft under dørblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Ventilasjon fungerer som tiltenkt.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt TG-1

Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen ved hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på konstruksjonens oppbygging.

6.13 Våtrom: Vaskerom



Sluk i plastkonstruksjon. Slukkopp kunne ikke løftes ut/fjernes.



Hulltaking fra soverom. Relativ luftfuktighet 20%.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og malte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Lekkasjevann vil allikevel ikke ledes til sluk p.g.a. manglende fall/flatt gulv, kun noe nedsenket rundt sluket. Dermed vil lekkasjevann kunne bli liggende igjen på gulvet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Slukkopp er ikke mulig å løfte ut. Inspeksjon og rengjøring er avhengig av å løfte ut/fjerne slukkopp. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Sluk må utbedres slik at slukkopp kan løftes ut/fjernes for rengjøring og inspeksjon.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utslagsvask og benkeplate. Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik, feil eller mangler observert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk med sentralt aggregat som styres fra bryter på vegg. Tilluft under dørblad.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjon fungerer som tiltenkt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen ved hulltaking.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på konstruksjonens oppbygging.	

6.14 Øvrig: Overflater

Beskrivelse	
Gulv - Fliser på bad. Vinylbelegg på vaskerom. For øvrig original parkett i eik utførelse. Vegger - Fliser på bad. Tapet på soverom. For øvrig malte flater. Himlinger - Malte himlinger.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Normalt godt vedlikeholdte overflater uten vesentlige merker, skader eller avvik	

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Egenerklæring

Ivar Aasens vei 2C, 0373 Oslo

11 Mar 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ivar Aasens vei 2C	Ivar Aasens vei 2C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden 2011

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Aarhus, Berit

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje i leilighet i bygg A og B.
Lekkasje i garasje

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Side 3



Oppservert en mus i et av byggene. Etter det ble det lagt musebelte rundt alle hus og ingen har sett noen mus.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Byggeplaner på KLP s eiendom
Og bruksendring på gamle Hafslund kontorer som er fredet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93466880

Side 5

Egenerklæringsskjema

Name
Aarhus, Berit

Date
2024-03-11

Identification
 Aarhus, Berit



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

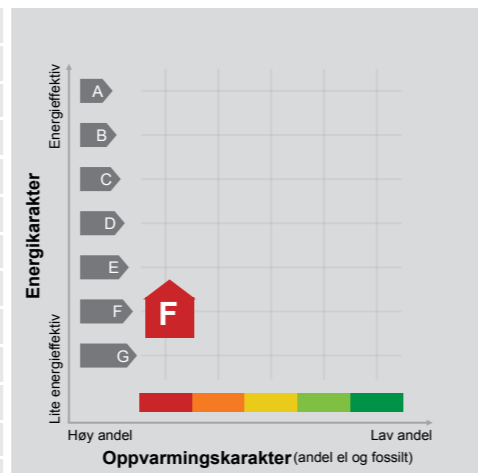
Egenerklæringsskjema

Signed by:
Aarhus, Berit **11/03-2024** **BANKID**
20:50:39

ENERGIATTEST



Adresse	Ivar Aasens vei 2C
Postnummer	0373
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81789975
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6a50b64d-db2d-47bb-85ad-0f20d5472a8c
Dato	19.03.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Bjørnsonsgate 35, 2000 Lillestrøm
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no

Orgnr: 989 987 011 MVA
Registrert i Foretaksregistret



Advokat Torbjørn Ek AS
Advokat Ek

WM243_3000062@usermail.webmegler.no

Deres Ref 7678957 / 243/3000062/3-24-0003
Viser til bestilling av 11.03.2024

Lillestrøm, 11.03.2024

Dokumenter som medfølger full meglerpakke:

Innkalling 2023, årsmelding m/regnskap 2022, protokoll, vedtekter/husordensregler

Megleropplysningene faktureres direkte fra Ambita/Infoland i henhold til pris oppgitt ved bestilling.

Eier i henhold til vårt register:

Aarhus, Berit

Seksjonsnummer: 7

Adresse: Ivar Aasens vei 2 C, 0373 OSLO

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskapet: Frøenstunet Boligsameie

Gnr/Bnr: 39 / 108

Kommune: OSLO

Organisasjonsnummer: 990809410

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Styregodkjenning: Nei

Forkjøpsrett: Nei

Parkering: . Se vedtektene § 1 og § 20

Eierskifte: Melding til styret og forretningsfører

Forsikringselskap:

If Skadeforsikring NUF

SP4622574.1.2

Selskapets lån: Sameiet har ingen lån.

Særskilte begrensninger/klausuler, se boligselskapets vedtekter/husordensregler

Økonomiske opplysninger om seksjonen:

Spesifikasjon felleskostnader: Totalt 4 746,00 kr Månedlig

Varmtvann à konto	150,00
Felleskostnader	3 860,00
Garasje plass	148,00
Tv/ bredbånd	588,00

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Pr. i dag er selgers utestående kr. 0,00

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale felleskostnader på selgers giroer, men vente til nye giroer er mottatt. Dette for å forhindre feil i kundereskontroen til boligselskapet. Vi ber om at KID nummer benyttes ved innbetalinger.

Ligningsposter pr. 31.12.2023

Formue Kr. 6 317
Gjeld Kr. 10 890

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Eventuelle særskilte opplysninger om selskapet:

Festet tomt: Nei

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 6

Varmtvann og gass avregnes årlig. Det er den som er eier på tidspunktet avregningen sendes ut som mottar avregningsfaktura, dette må hensyntas ved oppgjør.

Vaktmestertjenester utføres av Bygårdservice As, kontaktes på tlf. 406 75 097 eller

post@bygardservice.no

Sameiet har avtale med Telia, spørsmål rettes til www.telia.no eller telefon 924 05 050.

Eierskiftemelding:

Eierskiftegebyr : kr 6 385,- inkl mva, faktura ettersendes når eierskiftemelding er notert hos oss.

Vennligst vent med betaling av eierskiftegebyret til faktura er mottatt, da KID nummer må benyttes ved betaling.

Melding om ny eier sendes til:

post@sebraforvaltning.no

eller: Bori BBL, Postboks 232, 2001 Lillestrøm

Vi ber om at eierskiftemelding også oversendes styreleder

Side 2 av 3

Kontakt informasjon til styrets leder:

Odd Karlsrud , odd@karlsruud.cc

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, samt selgers nye adresse, e-post og gjerne telefonnummer. **Dersom boligen skal leies ut ber vi om at dette fremgår av eierskiftemeldingen.**

Spørsmål knyttet til eierskifter kan rettes til tlf: 23 89 10 20 eller post@sebraforvaltning.no

Annen informasjon:

Opplysningen ovenfor er basert på den informasjon forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i ovennevnte opplysninger. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det forekomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet forretningsfører til kunnskap eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Med vennlig hilsen

BORI BBL

Autorisert regnskapsførerselskap

Guro Dahle

Rådgiver eierskifter, bruksoverlating og felleskostnader



Telefon: 23 89 10 20 / 63 89 02 00



Side 3 av 3

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet 2023 i Frøenstunet Boligsameie kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Årsmøte i Frøenstunet Boligsameie avholdes 18. april 2023. kl.18.00, hos Odd Karlsrud, Ivar Aasens vei 2 D.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår at årets overskudd kr 159 347 overføres til konto for egenkapital.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av et styremedlem for 2 år.

Oslo, 29.3.2023
Styret i Frøenstunet Boligsameie

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse ved å signere på oppmøtelisten, eller ved innlevering av fullmakt.

ÅRSBERETNING FOR 2022

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 4.5.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:		Valgt:
Leder :	Odd Karlsrud	2022-2024
Styremedlem :	Stig Hvinden	2022-2024
Styremedlem :	Alexandra Søhoel	2021-2023
Varamedlem :	Hege Nævdal	2022-2024
Varamedlem :	Helge Agneberg	2022-2024

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 4 bygninger med til sammen 23 boligseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.39 bruksnr.108 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990 809 410. Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er Revisoren AS

Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenester utføres av Bygårdservice As, kontaktes på tlf. 406 75 097 eller på epost: post@bygardservice.no

Lån:

Sameiet har ikke lån.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

De som har gassinstallasjoner i leilighetene sine plikter å holde dette til enhver tid i forskriftsmessig og forsvarlig stand. Det utføres årlig kontroll med gassanlegget og installasjonen i de enkelte leilighetene. Denne kontrollen er lovpålagt.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer. Sameiet har alarmavtale med Brann- og redningsetaten.

TV/bredbånd

Sameiet har avtale med Telia, spørsmål rettes til www.telia.no eller telefon 924 05 050.

Forsikring:

Sameiets eiendom var fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 78447972, til 30.10.22. Sameiet inngikk 1.11.22 ny avtale med IF Forsikring avtalenummer SP4622574.1.2. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen. Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000. Sameiet har i 2022 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 17 678 for 2021.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten. Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune ved Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID 2022

På årsmøtet i 2022 ble følgende styre valgt:

Styreleder: Odd Karlsrud,
Styremedlem: Stig Hvinden,
Varamedlem: Hege Nævdal
Varamedlem: Helge Agneberg
Styremedlem Alexandra Søhoel var ikke på valg

Styret har hatt fysiske styremøter, 8/3 og 4/4, og ellers tatt løpende saker adhoc. Det har vært tett kontakt mellom styremedlemmene.

Styret konstaterer at bebyggelsen, nå ca. 17 år etter ferdigstilling, har fått økt forekomst av feil og mangler forårsaket av slit og elde. Slike feil og mangler kan fort innebære store utlegg for sameiet. Fordi dette dessverre er påregnelig gitt tiden som har gått siden bebyggelsen var ny, prioriterer derfor styret ivaretagelse av alle nødvendige utbedringer på en mest mulig kostnadseffektiv måte. Dette for i størst mulig grad å begrense sameiernes utlegg til slike arbeider.

Økonomi:

Sameiets økonomi har gjennom hele året vært tilfredsstillende, likviditeten har vært god gjennom året.

Styret konkurransesatte sameiets tidligere forsikringselskap. Vi skiftet selskap til IF, med en årlig polisebesparelse på ca. 40%

Helse, miljø og sikkerhet:

HMS kontroll, gjennomført. Dette innbefatter:

- Gass kontroll
- Heis kontroll
- VVS vedlikehold
- Skadedyrkontroll

Alle punktene ble kontrollert, avvik korrigeret og lukket.

Årets dugnad ble avholdt 11 mai.

Sikkerhet:

Kameraovervåkning:

Det ble besluttet at sameiet skulle installere kameraer også ved de to inngangene fra atriet. Montering ble avtalt å finne sted 12. august 2022, men ble utsatt av Stanley Security grunnet sykdom. Kameraer ble derfor først montert i slutten av februar 2023.

I tillegg har hoveddørene fått påmontert sikringsbeslag, I forbindelse med montering av kameraer ble glasset i døren mot bekken knust og erstattet av Stanley Security.

Varmtvannsmålere:

Det ble besluttet at det skulle monteres varmtvannsmålere i sameiet. Dette er gjennomført.

Fakturering, varmtvannsmålere:

For leiligheter uten registrert aktivitet grunnet feilmonterte/ikke monterte målere legges månedlige å konto beløp på gjennomsnitt til avregning mot reelt forbruk gjennomføres etter første halvår 2023. Gjennomsnittlig varmtvannsforbruk (antall liter) pr. måler pr. måned fra 3. november 2022 til og med 28. februar 2023 var 4% av totalt varmtvannsforbruk. Det gjennomsnittlige forbruk av varmtvann pr. måned i nevnte periode beløp seg til kr 436,80.

Et beløp tilsvarende gjennomsnittet av sameiets totale strømkostnader for varmtvann fra 3. november 2022 til og med 28. februar 2023 blir nå trukket ut av de totale månedlige felleskostnader som fordeles iht sameiebrøk. I stedet vil dette beløpet fordeles på hver enkelt seksjon. I første omgang iht gjennomsnittet av faktisk forbruk/måned i ovennevnte periode.

Allerede påløpte og innbetalte strømkostnader knyttet til varmtvann iht sameiebrøk, vil avregnes og fordeles i april ved første månedlige innbetaling av den enkeltes varmtvannsforbruk for perioden 3. november 2022 til og med 28. februar 2023. Fra og med mai til og med juli skal det innbetales et månedlig å konto beløp tilsvarende gjennomsnittet av den enkeltes faktiske forbruk i perioden 3.nov. 2022 t.o.m. 28 feb. 2023. Første avregning mot *faktisk forbruk* og stipulering av nytt månedlig å konto beløp er planlagt i august etter sommerferien.

Bakkevarme, utelys og koblinger til varmekabler nedløpsrør:

Elektriker har utført diverse arbeid for å utbedre oppståtte feil.

Sykkelskur:

Styret utredet om det var behov og ønskelig med sykkelkur. Det viste seg at de flertallet ikke ønsket sykkelkur.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2022 kr 1 453 454, dette er kr. 262 854 mer enn budsjettert, og skyldes utfakturert egenandel vannmåler, og kapitalinnkalling.

Kostnadene kr 1 311 695 er kr 53 195 høyere enn budsjettert, dette skyldes i hovedsak høyere strømutfgifter og installasjon av vannmåler.

Resultatet av driften året 2022 viser et årsresultat på kr 159 347.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2023.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnaden med 5% fra 1.1.Tv/bredbånd øker kr.30 pr.mnd fra 1.7. Akto. varmtvann faktureres fra 1 juni.

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 38 500.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med økte priser og sameiets forbruk har styret budsjettert med høyere energikostnader.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023 på 6,8%. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes med 13%, Vann- og avløpsavgiften øker med 23,4%.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvækst.

Oslo, 29.3.2023
Styret i Frøenstunet Boligsameie

Odd Karlsrud/s/
Styreleder

Stig Hvinden/s/
Styremedlem

Alexandra Søhoel/s/
Styremedlem

Til årsmøtet i
Frøenstunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning*Konklusjon*

Vi har revidert Frøenstunet Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 159.347. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 29. mars 2023
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Frøenstunet Boligsameie

2022

Frøenstunet Boligsameie

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		991 392	991 300	991 392
Parkering og garasje		54 240	54 200	54 240
Andre inntekter		149 999	0	0
Kabeltv/bredbånd		130 134	130 100	122 544
Diverse inntekter		127 689	15 000	16 002
Sum inntekter	2	1 453 454	1 190 600	1 184 178
Kostnader:				
Driftskostnader	3	824 890	698 400	754 667
Vedlikeholdskostnader	4	260 353	240 000	265 087
Honorarer	5	83 049	80 800	78 518
Forsikringer	6	167 157	172 300	154 425
Andre kostnader	7	-23 753	67 000	61 204
Sum kostnader		1 311 695	1 258 500	1 313 900
Driftsresultat		141 759	-67 900	-129 722
Finansinntekter og kostnader:				
Finansinntekter	8	17 839	10 200	17 073
Finanskostnader		251	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		17 588	10 200	17 073
Resultat		159 347	-57 700	-112 649

Frøenstunet Boligsameie

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		97 090	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	9	48 779	114 568
Bank	10	121 716	55 697
Sum omløpsmidler		267 586	170 264
Sum eiendeler		267 586	170 264
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	11	193 363	34 016
Sum egenkapital		193 363	34 016
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		38 033	127 774
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 628	8 474
Annen kortsiktig gjeld	12	32 562	0
Sum kortsiktig gjeld		74 222	136 248
Sum gjeld og egenkapital		267 586	170 264
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		267 586	170 264
Kortsiktig gjeld		74 222	136 248
Sum Arbeidskapital		193 363	34 016

Oslo, 29.03.2023
I styret for Frøenstunet Boligsameie

Odd Karlsrud/s/
Styreleder

Stig Hvinden/s/
Styremedlem

Alexandra Victoria Veum Sørhoel/s/
Styremedlem

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarende årsendring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	991 392
Parkering og garasje	54 240
Kapitalinnkalling	149 999
Kabel TV og bredbånd	130 134
Gassavregning	19 364
Egenandel vannmåler	108 325
Sum inntekter	1 453 454

Note 3 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	18 771
Gass	46 677
Offentlige avgifter	200 963
Strøm/nettleie	265 219
Tv, bredbånd	132 472
Vaktmestertjeneste	160 789
Sum driftskostnader	824 890

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Skadedyrkontroll	18 379
Vedlikehold brannvernlegg	44 750
Vedlikehold bygninger	656
Vedlikehold elektrisk anlegg	33 462
Vedlikehold fyranlegg/service	4 500
Vedlikehold garasjeanlegg	12 500
Vedlikehold heis	32 354
Vedlikehold uteanlegg	1 058
Vedlikehold VVS	112 694
Sum vedlikeholdskostnader	260 353

Note 5 Honorarer

Andre honorar	7 563
Forretningsfører	64 986
Revisjonshonorar	10 500
Sum honorarer	83 049

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringspremie	167 157
Sum forsikring	167 157

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	3 262
Datakostnader	9 136
Diverse kostnader	3 942
Heis-/alarm ref.Stanley	-45 234
Kontingenter	1 890
Porto/kopi/arkiv	2 000
Styremøter	1 250
Øreavrundning	0
Sum andre kostnader	-23 753

Note 8 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	17 678
Annen renteinntekt	161
Sum finansinntekter	17 839

Note 9 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

IF jan 2023	11 691
TV / Bredbånd 1 kv. 2023	37 088
Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader	48 779

Note 10 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	121 716
Sum bankinnskudd	121 716

Note 11 Egenkapital

Egenkapital	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
	34 016	159 347	193 363
Sum egenkapital	34 016	159 347	193 363

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

Strøm desember avsatt	32 562
Sum annen kortsiktig gjeld	32 562

Frøenstunet Boligsameie**Budsjett 2023**

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	1 040 900	991 392	991 300	991 392
Parkering og garasje	54 200	54 240	54 200	54 240
Andre inntekter	0	149 999	0	0
Kabel-TV, bredbånd	141 900	130 134	130 100	122 544
Diverse inntekter	0	127 689	15 000	16 002
Sum inntekter	1 237 000	1 453 454	1 190 600	1 184 178
Kostnader:				
Driftskostnader	763 500	824 890	698 400	754 667
Vedlikeholdskostnader	242 000	260 353	240 000	265 087
Honorarer	84 000	83 049	80 800	78 518
Forsikringer	143 000	167 157	172 300	154 425
Andre kostnader	43 500	-23 753	67 000	61 204
Sum kostnader	1 276 000	1 311 695	1 258 500	1 313 900
Driftsresultat	-39 000	141 759	-67 900	-129 722
Finansinntekter	500	17 839	10 200	17 073
Finanskostnader	0	251	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	500	17 588	10 200	17 073
Resultat	-38 500	159 347	-57 700	-112 649

Protokoll fra ordinært årsmøte i Frøenstunet Boligsameie

Ordinært årsmøte i Frøenstunet Boligsameie ble avholdt 18.4.2023 i Ivar Aasensvei 2D.

Til stede var 20 deltakere som representerte 15 seksjoner, det ble levert en fullmakt

1.KONSTITUERING

A) Valg av møteleder, referent og protokollvitne

Som møteleder ble foreslått: Odd Karlsrud

Vedtak: Odd Karlsrud ble valgt

Som referent ble foreslått: Alexandra Søhoel

Vedtak: Alexandra Søhoel ble valgt

Som protokollvitne ble foreslått: Bente Klakegg

Vedtak: Bente Klakegg ble valgt

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å godta signatur på oppmøteliste og innlevering av fullmakt som dokumentasjon på at vedkommende seksjonseier var representert.

Vedtak: Godkjent

C) Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen er sendt ut ihht. gjeldende frister, det foreslås at denne godkjennes.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2022

Styrets årsberetning for 2022 ble referert og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

SAK 3 ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent. Styret foreslår at årets resultat kr 159 347 overføres balansen til konto for egenkapital.

Vedtak: Godkjent

4. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Som styremedlem for 2 år ble foreslått: Alexandra Søhoel

Vedtak: Valgt

Oslo, 8.5.2023

Odd Karlsrud/s/
Møteleder

Alexandra Søhoel/s/
Referent

Bente Klakegg/s/
Protokollvitne

Etter årsmøtet 18.4.2023 består styret av:

Leder	:	Odd Karlsrud	2022-2024
Styremedlem	:	Stig Hvinden	2022-2024
Styremedlem	:	Alexandra Søhoel	2023-2025
Varamedlem	:	Hege Nævdal	2022-2024
Varamedlem	:	Helge Agneberg	2022-2024

VEDTEKTER FOR FRØENSTUNET BOLIGSAMEIE

Fastsatt ved seksjonering 2. november 2006.

Endret av årsmøtet 25. juni 2009

Endret i ekstraordinært årsmøte 18.2.2014

Endret i årsmøte 5.5.2015, 10.4.2019

Sist endret i årsmøte 10.06.2020

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Frøenstunet boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av del av eiendommen gnr. 39 og bnr 108 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 23 boligseksjoner, med tilhørende biloppstillingsplasser og boder, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 2. november 2006. (oversikt over eierbrøk, se vedlegg 1). Reseksjonering vedr. tilleggsdel parkering, tinglyst 23.12.2019, se vedlegg 2 av 2. Adressen er Ivar Aasens vei 2 a, 2b, 2c og 2d.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltakere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av bruksenheten, samt til mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Sameierbrøken er fastsatt etter bruksenhetens areal.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, 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.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter. Kostnader til Tv og internett skal deles likt mellom hver seksjon.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsarealer, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§ 5

Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold omfattes også sluk på verandaene. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

§ 6

Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 7

Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 8 **Styret**

Styret skal ha leder og to til fire styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Årsmøtet kan velge varamedlemmer.

§ 9 **Styrets kompetanse**

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. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører inn under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjøre lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 **Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30.juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11 **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 **Møteledelse og avstemning**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnader.

§ 13 **Om årsmøtet**

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon en stemme. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

Innkalling til årsmøtet og annen korrespondanse til seksjonseierne skjer elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å påse at styret til enhver tid har riktig e-post adresse registrert. Dersom en seksjonseier ikke har slik e-post må dette meddeles styret slik at disse kan motta innkalling i sin postkasse. Eier plikter å påse at styret har korrekt adresse også i dette tilfellet.

§ 14 **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 **Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16 **Fravikelse**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39

§ 17 **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen under hensyntagen til arkitektonisk formspråk. Det kreves også forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§18 **Endring av vedtektene**

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre loven stiller strengere krav

§19 **Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§20 **Diverse bestemmelser**

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere eventuelt skal eksklusiv bruksrett til.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets ”innvendige” fellesområde. Med innvendig fellesområde menes garasjeanlegget med tilhørende inn- og utganger. Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

På seksjoneringstidspunktet er innvendige garasjeplasser fordelt med eksklusiv bruksrett som tilleggsdel til seksjoner. Det samme gjelder boder. Den eksklusive bruksrett til garasjeplasser og boder er tillagt følgende seksjoner iht. fordelingsliste og opprinnelige kjøpekontrakter:

Seksjon nr. 1 gis eksklusiv bruksrett til garasjeplass nr. 1 og bod nr. 3
Seksjon nr. 2 gis eksklusiv bruksrett til garasjeplass nr. 7 og bod nr. 2
Seksjon nr. 3 gis eksklusiv bruksrett til garasjeplass nr. 3 og bod nr. 1
Seksjon nr. 4 gis eksklusiv bruksrett til garasjeplass nr. 12 og bod nr. 19
Seksjon nr. 5 gis eksklusiv bruksrett til garasjeplass nr. 25 og bod nr. 21
Seksjon nr. 6 gis eksklusiv bruksrett til garasjeplass nr. 15 og bod nr. 8

Seksjon nr. 7 gis eksklusiv bruksrett til garasje plass nr. 16 og bod nr. 18
 Seksjon nr. 8 gis eksklusiv bruksrett til garasje plass nr. 4 og bod nr. 4
 Seksjon nr. 9 gis eksklusiv bruksrett til garasje plass nr. 30 og bod nr. 22
 Seksjon nr. 10 gis eksklusiv bruksrett til garasje plass nr. 31 og bod nr. 23
 Seksjon nr. 11 gis eksklusiv bruksrett til garasje plass nr. 2 og bod nr. 26
 Seksjon nr. 12 gis eksklusiv bruksrett til garasje plass nr. 11 og bod nr. 17
 Seksjon nr. 13 gis eksklusiv bruksrett til garasje plass nr. 10 og bod nr. 16
 Seksjon nr. 14 gis eksklusiv bruksrett til garasje plass nr. 09 og bod nr. 24
 Seksjon nr. 15 gis eksklusiv bruksrett til garasje plass nr. 08 og bod nr. 25
 Seksjon nr. 16 gis eksklusiv bruksrett til garasje plass nr. 29 og bod nr. 20
 Seksjon nr. 17 gis eksklusiv bruksrett til garasje plass nr. 28 og bod nr. 9
 Seksjon nr. 18 gis eksklusiv bruksrett til garasje plass nr. 27 og bod nr. 10
 Seksjon nr. 19 gis eksklusiv bruksrett til garasje plass nr. 26 og bod nr. 7
 Seksjon nr. 20 gis eksklusiv bruksrett til garasje plass nr. 13, garasje plass nr. 14,
 garasje plass nr. 19 og bod nr. 14

Seksjon nr. 21 gis eksklusiv bruksrett til garasje plass nr. 17, garasje plass 20, garasje plass 21, garasje plass 22, garasje plass 23, garasje plass 24 og bod nr. 15, 11, 12 og 13

Seksjon nr. 22 gis eksklusiv bruksrett til garasje plass nr. 18, garasje plass nr. 32, garasje plass nr. 33 og bod nr. 5

Seksjon nr. 23 gis eksklusiv bruksrett til garasje plass nr. 5, garasje plass nr. 6 og bod nr. 6

Retten til bruk av ovennevnte garasjeplasser og senere eventuell transport av bruksrett for plassene kan bare skje internt i sameiet mellom seksjonseierne.

Bruksretten kan bare disponeres, herunder fremleies av seksjonseieren i hans eiertid. Eventuell avhendelse av bruksrett til p-plass er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra boligsameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny bruksrettsinnehaver er notert hos forretningsfører. Nærværende bestemmelse om bruksrett kan bare endres etter tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehavere.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn.

Vedlagte kjellerplan, som inngår som en del av nærværende vedtekter, viser fordelingen av parkeringsplasser og boder.

§21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring om reseksjonering
--	--

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	39	108		

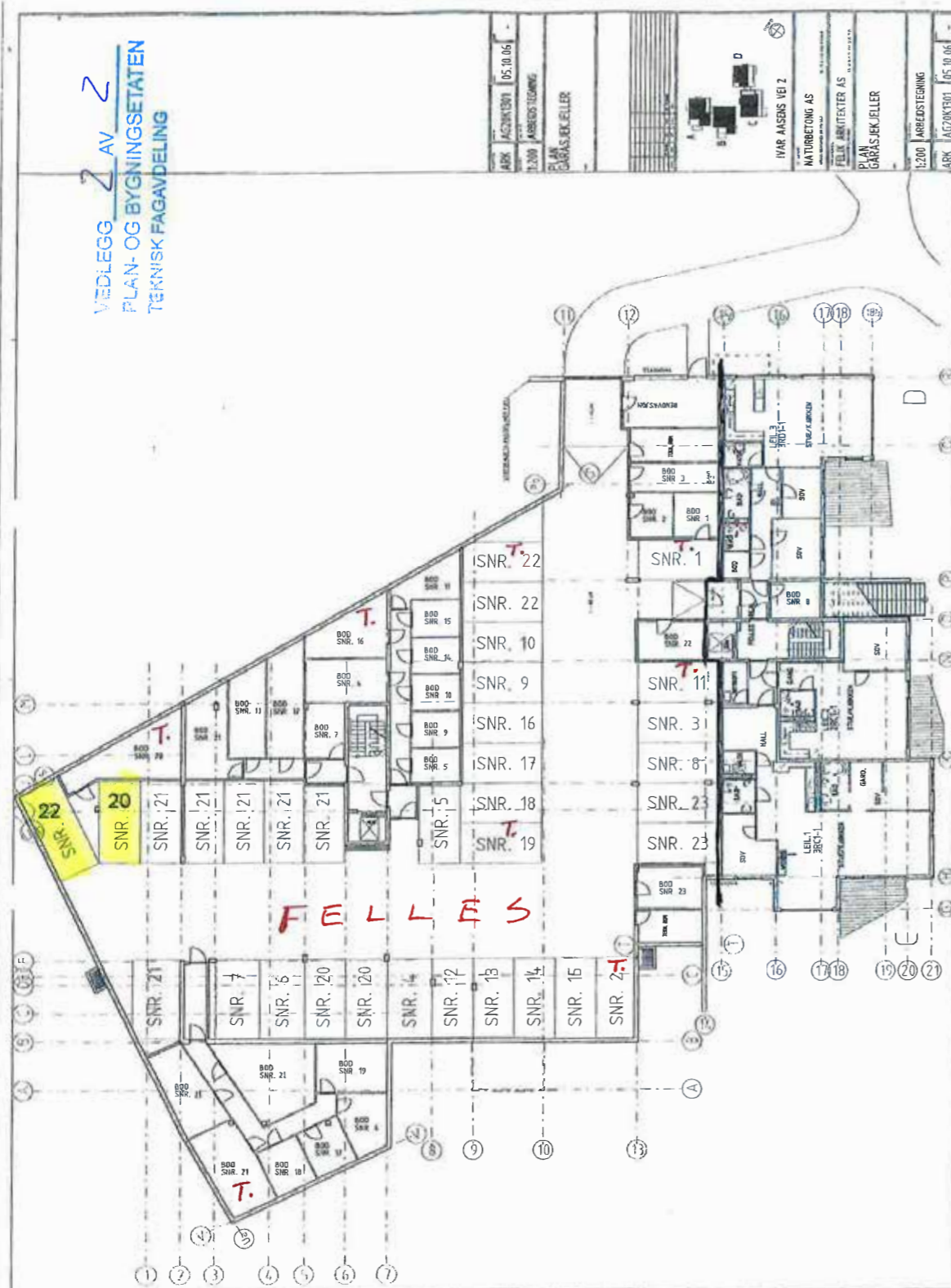
2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
914829674	Amersham Health AS		1/1

TINGLYST
 DAGBOKNR: 54.1.343
 07 NOV. 2006
 STATENS KARTVERK

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste												
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	
1	B	108	BG	11	B	87	BG	21	B	175	B	31
2	B	57	BG	12	B	106	B	22	B	127	B	32
3	B	87	BG	13	B	63	B	23	B	119	B	33
4	B	117	BG	14	B	80	B	24				34
5	B	67	BG	15	B	82	B	25				35
6	B	91	BG	16	B	110	B	26				36
7	B	99	BG	17	B	49	B	27				37
8	B	110	B	18	B	51	B	28				38
9	B	49	B	19	B	85	B	29				39
10	B	51	BG	20	B	148	B	30				40
SUM BRØK		836		SUM BRØK		861		SUM BRØK		421		SUM BRØK
SUM BRØK (TELLERE)				2118				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN				

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

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



HUSORDENSREGLER FOR FRØNSTUNET BOLIGSAMEIE

Vedtatt av sameiermøtet 28.04.08.
Endret på sameiermøte 18.04.12

§ 1 Formål

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

Den enkelte sameier skal vise hensynsfullhet overfor de øvrige beboerne og eiendommen, slik at det legges til rette for et godt og trivelig bomiljø.

§ 2 Ro

Sameierene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på ut- og innvendige fellesarealer. Det må vises hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal normalt være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søn- og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres sammenkomster i boligen som medfører støy utover normal nattero, bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bygningene og innvendige fellesarealer

Styret skal legge særlige vekt på å ivareta eiendommens enhetlige funksjonspreg, jf vedtektenes § 17.

Fasadeendringer skal søkes skriftlig, og godkjennes av styret. Herunder skal oppsetting av markiser skje i samsvar med de farger og utforminger som er lagt til grunn av byggenes arkitekt. Dersom omsøkte endringer kan antas å være av vesentlig betydning for andre sameiere, skal spørsmålet foreligges sameiermøtet for avgjørelse.

Sykler skal settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenere generell adkomst.

Det skal for øvrig ikke stå gjenstander i fellesarealene, dette gjelder også planter, kunst, møbler o.l. Hensatte gjenstander kan fjernes med 7 dagers varsel fra styret.

Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og stoffer som kan tiltrekke seg utøyt, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene eller garasjen.

Seksjonseier plikter å gi adgang til seksjonen slik at måler for gassforbruk kan avleses.

Lek, sykling og lignende er ikke tillatt i garasjen.

§ 4 Bruk av utendørs fellesareal og balkonger

Seksjonene som ligger på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til begrensede område som er angitt på sameiets situasjonsplan (se kart, [vedlegg 1](#)).

Terrasser, balkonger og uteareal underlagt eksklusiv bruksrett må brukes med varsomhet, også hva gjelder møblering, slik at ikke øvrige beboere påføres ulemper og utføring av måking, plenklipping o.l. ikke hindres unødige. Seksjonene med eksklusiv bruksrett til fellesareal skal ta hovedansvar for vanning av det arealet de har bruksrett til. Seksjonseierne skal sørge for at sluk og avløp på terrassene holdes åpne.

Alt øvrig utendørs fellesareal står til beboernes felles benyttelse.

Ved grilling skal det vises hensyn til naboene. Det oppfordres til bruk av elektrisk grill eller gassgrill.

Arrangementer hvor utendørs fellesarealer skal brukes, skal godkjennes av styret.

§ 5 Kjøring og parkering

Parkering skal hovedsakelig skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg.

Kjøring inn på plassen foran husene er i utgangspunktet ikke tillatt, og skal bare skje i nødvendig utstrekning, og slik at øvrige beboere i minst mulig grad sjeneres.

Ved eventuell kjøring på plassen er seksjonseier ansvarlig for å ta nødvendige forholdsregler slik at ikke flisene på plassen skades eller øvrige skader oppstår.

§ 6 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser på eiendommen.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren

Side 2 av 5

kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget. Styrets beslutning kan eventuell påklages til sameiermøtet, som avgjør klagen med endelig virkning.

§ 7 Orden mv.

Sameierene er ansvarlige for enhver skade som han eller hun, eller leietaker eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen og fellesareal, påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Eventuelle skader på fellesarealene skal straks meldes til styret.

Styret har anledning til å innkalle den enkelte sameier til dugnad.

§ 8 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje eller skade på det elektriske anlegget

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Arbeider på seksjonenes elektriske anlegg må kun utføres av autorisert fagpersonell, slik at det ikke oppstår fare for brann eller kortslutning og slik at eiendommens fellesanlegg ikke berøres.

Alle el-arbeider og rørleggerarbeider anbefales utført av henholdsvis Moelven Elektro AS og C.M Mathiesen & Co AS.

§ 9 Fellesanlegg/ antenner

Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg (ringeklokker, elektrisk anlegg, rørsystem, heis, gassanlegg etc.) uten at dette er godkjent av styret og det selskapet som eventuelt har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner, jf vedtektenes § 20. Det tillates ikke satt opp parabol- eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 10 Søppel

Søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir og papp skal sorteres, brettes ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Avfall det ikke er plass til i søppel- eller papircontainerne, må beboerne selv besørge bortkjørt.

Side 3 av 5



Nina Navelsaker
IVAR AASENS VEI 2C

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86486638
7678955

Vår ref (Saksnr):

Dato: 11.03.2024
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.39 BNR. 108

Vi viser til bestilling av 20240311 for IVAR AASENS VEI 2C.

GNR. 39 BNR. 108

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.05.1911.

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

4357 m²

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

Målestokk= 1 : 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

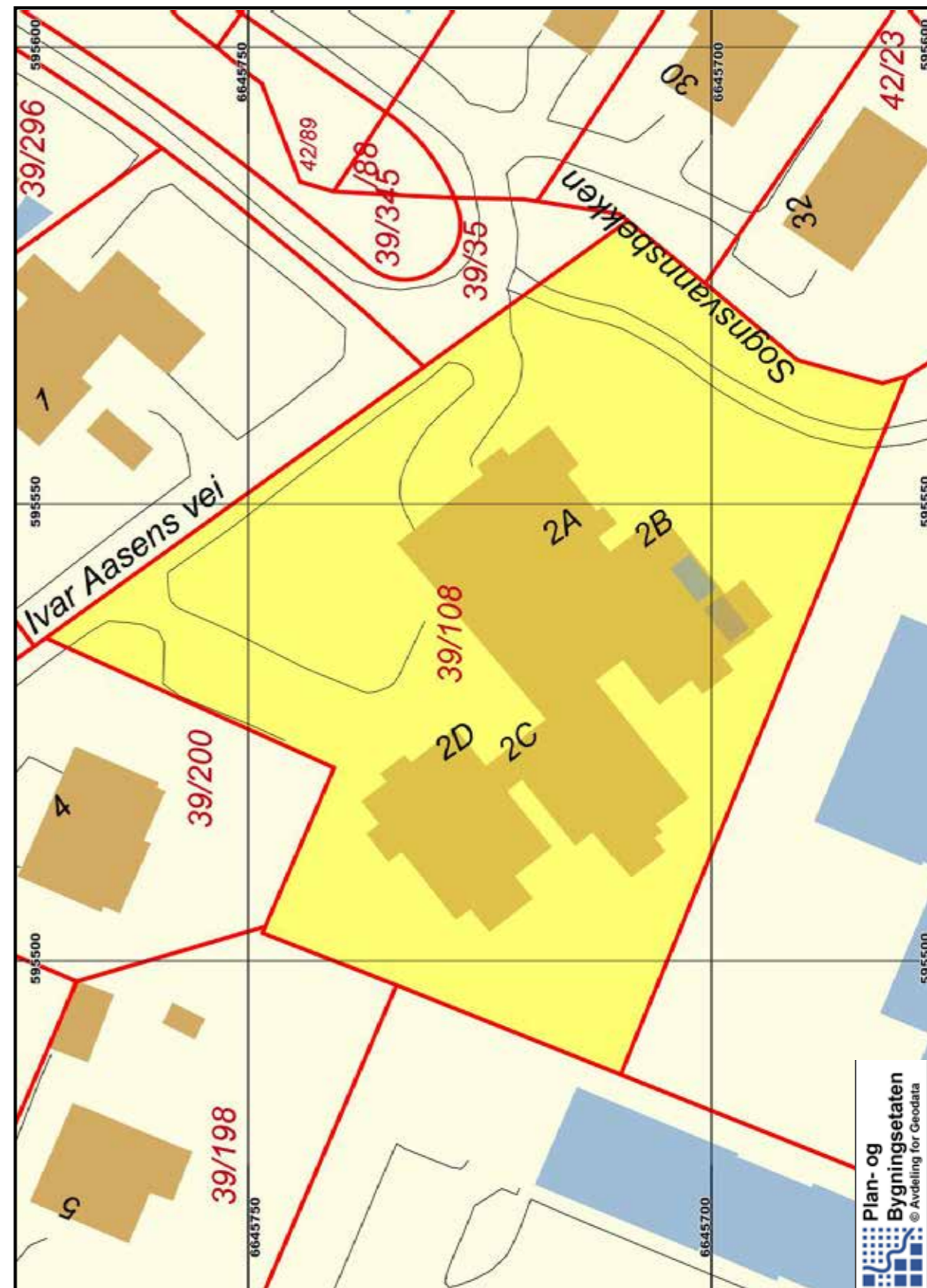


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlø gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kunderenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

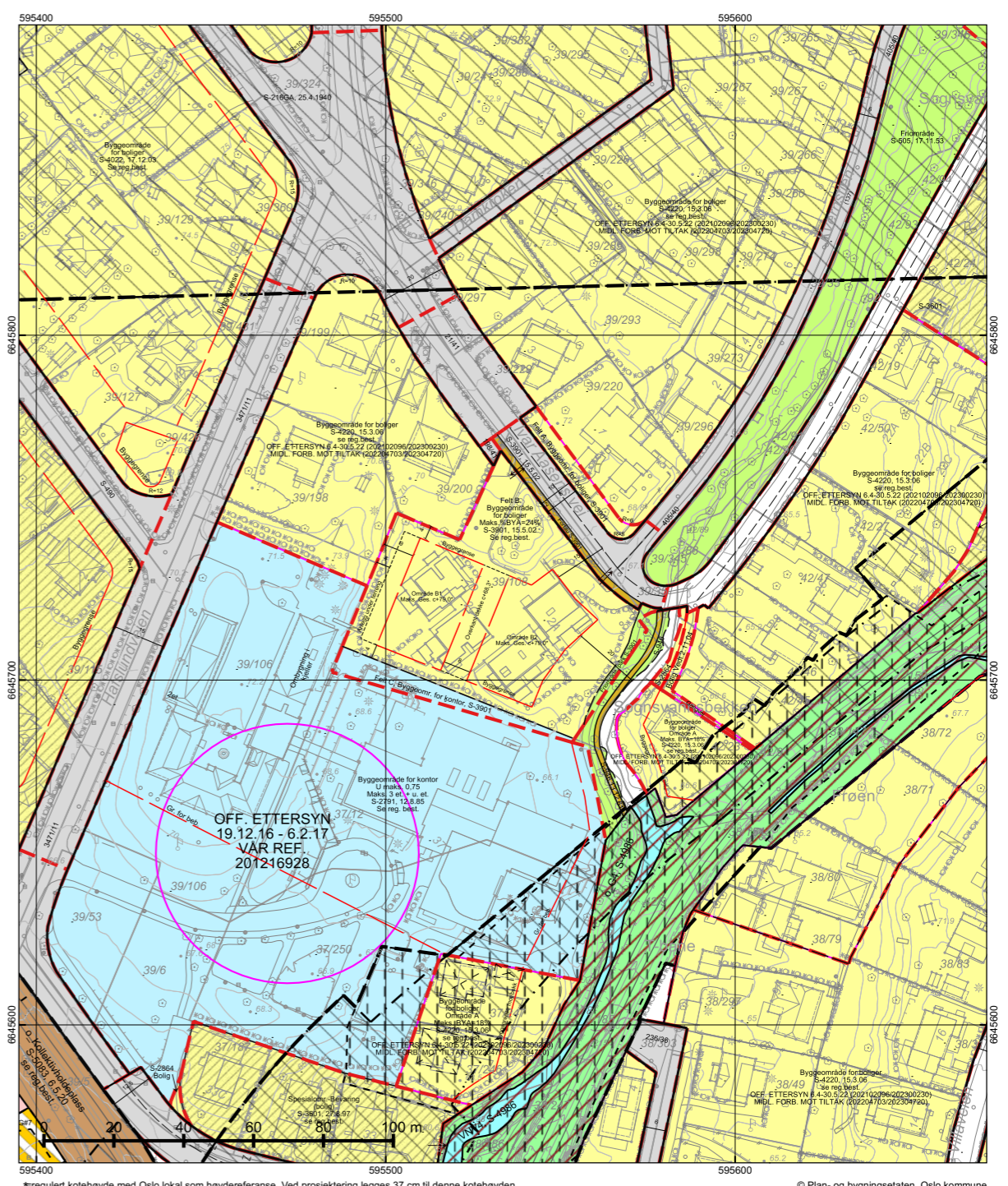
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

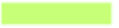

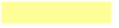


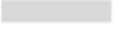
































<p>Dato: 11.03.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>	
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>			
	PlottID/Best.nr: 127873/ 86486638	Deres ref.: 41688/ WM243_2_3000062		Kommentar:
	Adresse: IVAR AASENS VEI 2C			
Gnr/Bnr: 39/108				

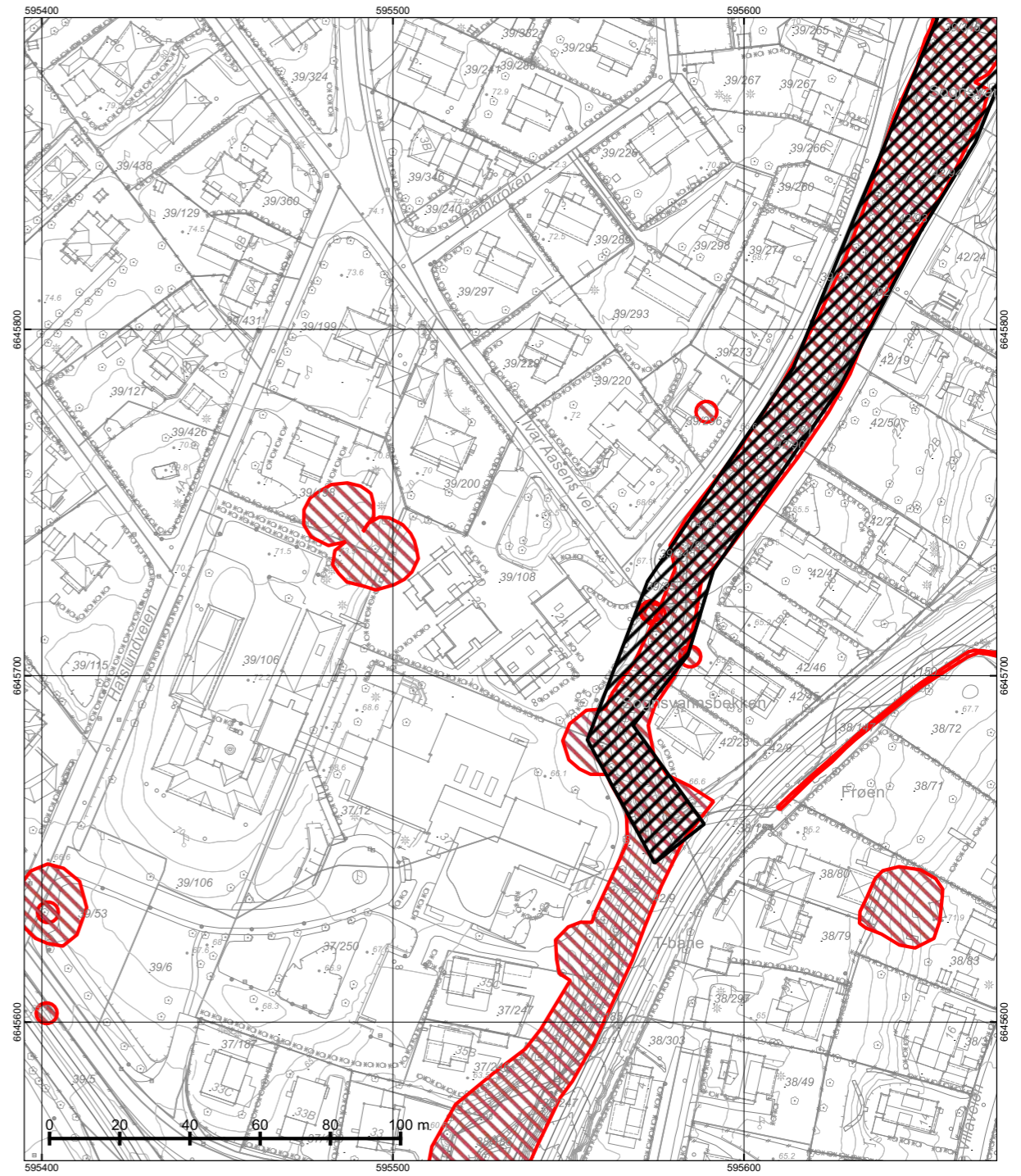


regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

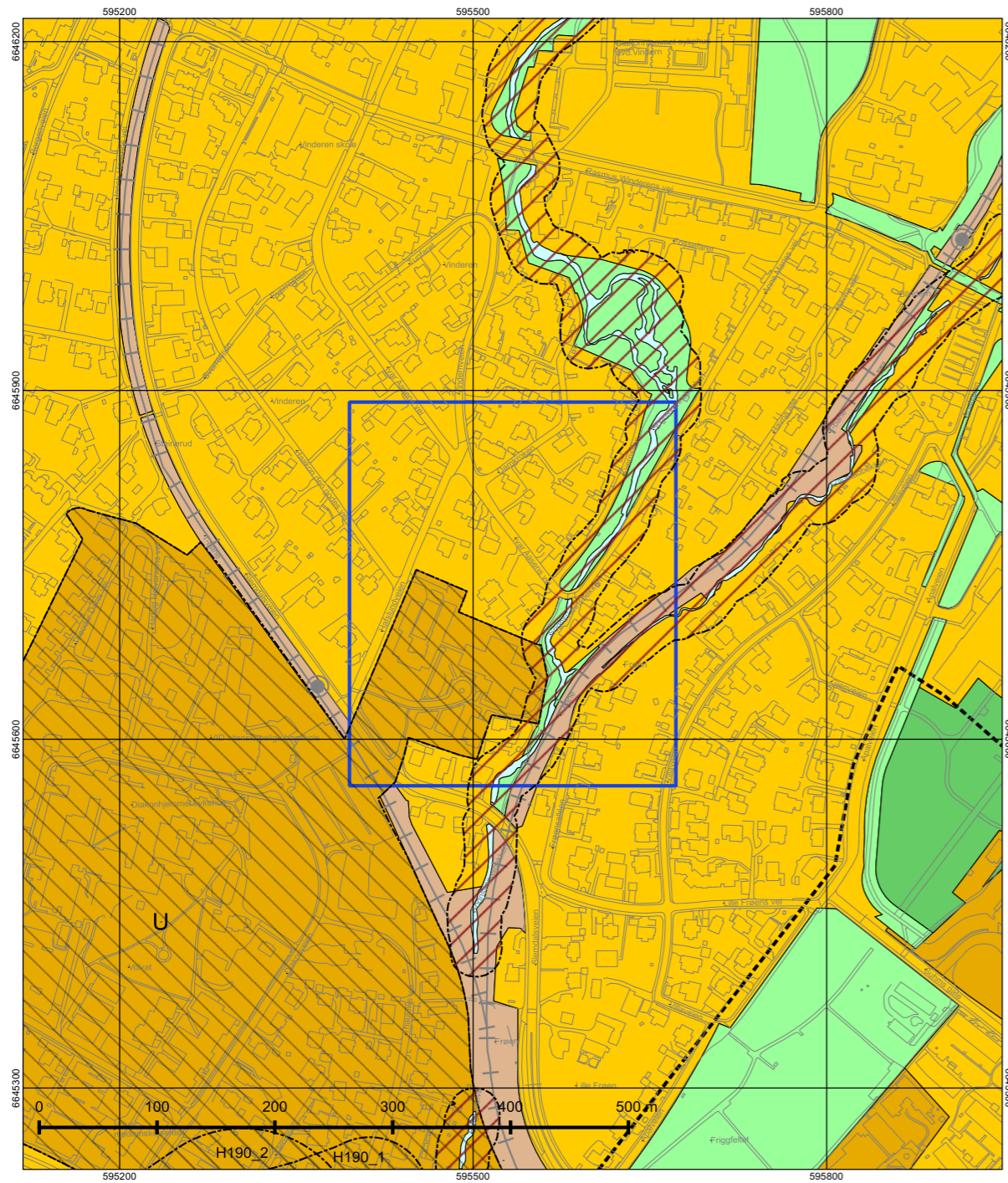
<p>Dato: 11.03.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>	
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>			
	PlottID/Best.nr: 127873/ 86486638	Deres ref.: 41688/ WM243_2_3000062		Kommentar:
	Adresse: IVAR AASENS VEI 2C			
Gnr/Bnr: 39/108				

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- | | | | |
|---|--|---|-----------------------------|
|  | 40 - Friområde/park |  | Oppheving av eiendomsgranse |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |  | Inn-/utkjøring |
|  | 130 - Kontor m.tilh.anlegg | | |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn | | |
|  | 312 - Fortau | | |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei | | |
| | | | |
|  | 1110 - Boligbebyggelse | | |
|  | 1541 - Vannforsyningsanlegg | | |
|  | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål | | |
|  | 2013 - Torg | | |
|  | 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane | | |
|  | 2073 - Kollektivholdeplass | | |
|  | 3001 - Grønnstruktur | | |
|  | 6620 - Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | | |
| | | | |
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig | | |
| | | | |
|  | RbBevaringGrense | | |
|  | RpBestemmelseOmråde | | |
|  | RpBestemmelseGrense | | |
|  | RpSikringSone | | |
|  | RpSikringGrense | | |
|  | RpFareSone | | |
|  | RpFareGrense | | |
| | | | |
|  | 312 - Fortau | | |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei | | |
|  | 913 - Formålgrensning | | |
|  | 930 - Reguleringslinje | | |
|  | Formålgrense | | |
| | | | |
|  | Foreløpig plan | | |
|  | Plangrense (gammel lov) | | |
|  | Plangrense (ny lov) | | |
| | | | |
|  | Grense for bebyggelse | | |
|  | Byggegrense | | |
|  | Beregnet senterlinje veg | | |
|  | Underjordisk anlegg | | |
|  | Bebyggelse som forutsettes fjernet | | |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) | | |



 Oslo Dato: 11.03.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rod) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	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.





Oslo

Dato: 11.03.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 127873/86486638
Deres ref.: 41688/ WM243_2_3000062

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), fremtidig | 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 |

S-3901

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ivar Aasens vei 2, som omreguleres til byggeområde for boliger-felt A og B, og kontor-felt C, offentlig trafikkområde (vei, fortau) og friområde (park).

Vedtaksdato: 15.05.2002

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199906729](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199906729

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Reguleringsbestemmelser for: Ivar Aasens vei 2 - gnr. 39 / bnr. 108

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket VIP 2001-018 og datert Plan- og bygningsetaten 31.05.2001 og revidert 27.11.2001.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

Byggeområde: bolig - felt A og B
kontor - felt C

offentlig trafikkområde (vei, fortau)
friområde (park)

§ 3. Generelle bestemmelser

Parkering

Parkering skal ligge under terreng som vist på kartet og skal dimensjoneres i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

Maksimalt 6 gjesteparkeringsplasser kan anlegges på terreng.

Utomhusareal

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:

a. minimum 100 m² for leiligheter med BRA lik eller større enn 100 m²
b. minimum 50 m² for leiligheter med BRA mindre enn 100 m²

Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på bakken.

Uteoppholdsarealet skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal.

Nødvendig areal for kjøreatkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Det skal utarbeides utomhusplan for området som skal godkjennes før rammetillatelse gis. Utomhusanlegg skal stå ferdig senest 6 mnd. etter at midlertidig brukstillatelse av boligene er gitt.

§ 4. Byggeområde for bolig

Felt A

Reguleres som tilgrensende boligområde.

Felt B

Innenfor byggegrensen som angitt på plankartet tillates oppført inntil %BYA=24 % med maks. gesimshøyde c+79,0. Nedkjøring til p-kjeller, kjørbare gangveier, baldakiner regnes ikke med i tillatt BYA. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m² per plass.

På område B2 bygges en etasje delvis under terreng der dette kan begrunnes med terrenntilpassing. Øverste etasjeplan mot Sognsvannsbekken skal trekkes 3 meter tilbake fra fasadeliv.

Volumoppbyggingen i felt B skal harmonisere med den omkringliggende bebyggelsen. Bebyggelsen deles i to hovedvolum som er klart atskilt bortsett fra felles parkeringsanlegg under terreng.

Utenfor byggegrense tillates oppført nettstasjon, renovasjonsbod og letak.

Innenfor byggegrense for anlegg under terreng skal det anlegges parkeringsplasser begrenset til maks. 1400 m² BRA eksklusiv boligareal. Overkant dekke for parkering under terreng kan være maks. c+68,3.

§ 5. Byggeområde for kontor

Felt C

Reguleres som tilgrensende kontorområde.

§ 6. Atkomst

Planområdet skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

S-3901

§ 7. Rekkefølgebestemmelser

Ivar Aasens vei langs planområdet skal være opparbeidet med fortau som vist på plankartet, før midlertidig brukstillatelse gis.

S-3901.doc

Side 3 av 3



S-946

Regulering av park og gangveier mellom Slemdalsveien og Anne Maries vei.

S-946 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.12.1961

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196101441](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V021104

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantzgate 7
0159 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200302995-90 Saksbeh: Magne Sandnes
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 27 NOV. 2006
Arkivkode: 531

Byggeplass: IVAR AASENS VEI 2 Eiendom: 39/108/0/0
Tiltakshaver: AS Naturbetong Adresse: Bogstadveien 27b, 0355 OSLO
Søker: Felix Arkitekter AS Adresse: Rosenkrantzgate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE NYBYGG - IVAR AASENS VEI 2

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

- hele tiltaket.
 følgende deler av tiltaket:

___ Opgang C og D og garasjeanlegg

I fig. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.12.06.

Dette med unntak for opparbeidelse av vei, og utomhusområde i henhold til utomhusplanen.

Reguleringsplanens bestemmelser sier for veiopparbeidelsen:

”§ 7 Rekkefølgebestemmelser

Ivar Aasens vei langs planområdet skal være opparbeidet med fortau som vist på plankartet, før midlertidig brukstillatelse gis”.

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av at det foreligger en garantierklæring for opparbeidelse av Ivar Aasens vei i tråd med kravet stilt i rammetillatelsen/ reguleringsbestemmelsene. For veiopparbeidelsen er det registrert en egen sak, saksnummer 200602271. Det vil samtidig være naturlig å ikke kreve at hele utomhusområde er ferdigstilt før veien er ferdig opparbeidet også.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by
Internett:
www.pbc.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbc.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Saksnr: 200302995-90

Side 2 av 2

For utomhusplan sier reguleringsplanens bestemmelser:

”Utomhusanlegg skal stå ferdig senest 6 mnd. etter at midlertidig brukstillatelse av boligene er gitt”.
Det vil vanskelig la seg gjøre pga. veibyggingen.

Før ferdigattest må dokumentasjon i forhold til håndblad 88-4010 være innsendt i tillegg til at det foreligger kontrollerklæringer for ferdig utført ovenstående arbeider. (vei, utomhusområde, bygningsmessige gjenstående arbeider).

Driftstillatelse for heis/løfteinnretning må foreligge. For dokumentasjonskrav og for øvrig, se håndblad 72-0573.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Sigmund Omang
for
Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Magne Sandnes
Magne Sandnes
saksbehandler

Boligkjøperforsikring

GJØR EN TRYGG BOLIGHANDEL! Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 6 300

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 9 800

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 14 800

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Advokat Torbjørn Ek (kr 1 206 for Borettslagseiendom, kr 2 581 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 3 146 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 945 for

borettslagseiendom, kr 1 470 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 2 220 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos If skadeforsikring og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

If er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo.

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162) | Postboks 324 | 1326 Lysaker | Tlf. 93 00 00 20 | boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no | eiendom.soderbergpartners.no

SKADE/KRAV

If skadeforsikring
Tlf. 21 49 72 87 | boligkjoperforsikring@if.no | <https://www.if.no/privat/meld-skade/bolig-og-eiendeler/boligkjoperforsikring>



ADVOKAT EK

OSLO



Kontor

Advokat Ek

Besøksadresse:
Haakon VII's gate 2

Postboks 1760, Vika
0122 Oslo

Tlf: +47 23 11 17 60
