ÅSAVEIEN 1B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Megleropplysninger
Innkalling og protokoll 2024
Innkalling Ekstraordinært 13.11.2023 årsmøte eller generalforsamling
Innkalling 15.06.2023 Eks.ord årsmøte generalforsamling
Husordensregler
Vedtekter
Ekspedisjonsdok.
Ekspedisjonsdok.2
Byggetegning 2-4 etg.
Arealbekreftelse
Reguleringskart
S-132GO
S-2255
Ferdigattest balkong
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENER-KLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250095

Selger 1 navn
Didrik Dale Rønold

Gateadresse
Åsaveien 1B

Poststed	Postnr
Oslo	0362

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 8356252

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250095

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av ny varmtvannsbereder, opplegg av vann/avløp til nytt kjøkken.

Arbeid utført av: Hermansen og Storaas VVS AS

Filer

Faktura_10261.pdf Faktura_10303.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utetthet ved takvindu på loft.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pipene er rehabilitert, antar at det skyldes at de tidligere var i dårlig stand.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvet i stua har høydeforskjeller, som er vanlig i eldre bygårder. Gulvet er hellimt, så man merker høydeforskjellen bedre enn dersom det hadde vært flytende.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Opplegg av stikkontakter, dimmere, varmekabler ved balkongdør. Installasjon av nytt sikringsskap med nye kurser/sikringer og jordfeilbryter.

Arbeid utført av: Elektriker1 Romerike AS

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf 5S Samsvarserklæring VK balkongdør.pdf 5S Samsvarserklæringd immere.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er gjort sluttkontroll av det elektriske anlegget, utført av Elektriker1 Romerike AS. Det er også gjennomført kontroll av Elvia.

Filer

5S Rapport fra sluttkontroll.pdf Sak avsluttet (1).pdf

Document reference: 6250095

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tømrerarbeider, flislegging i gang og riving av lettvegger er gjennomført av eier, og eiers far som er tømrermester.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det skal bygges leiligheter i Åsaveien 2. Bygget står i dag tomt, og var tidligere et næringsbygg som nesten ikke var i bruk.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygget er fra 1923, og det er lytt mellom leilighetene. Jeg har fått lydisolert mot leiligheten under, men leiligheten over og de på siden hører man lyd fra, uten at det har vært spesielt plagsomt for min del. Man må være forberedt på at man hører naboene i denne leiligheten/bygården. Ingen dører er skiftet ut i min eiertid. Hoveddøra er litt skjev. Døra til badet er litt ung å lukke. Balkongdøra er litt tung å lukke.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er foreslått å rehabilitere fasaden mot bakgården, og fasaden mot Åsaveien/Industrigata. Fasaden mot bakgården (inkl. brannbalkongene) er mest prekær. En eventuell rehabilitering vil mest sannsynlig medføre økte felleskostnader.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250095

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250095

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250095

E-Signing validated

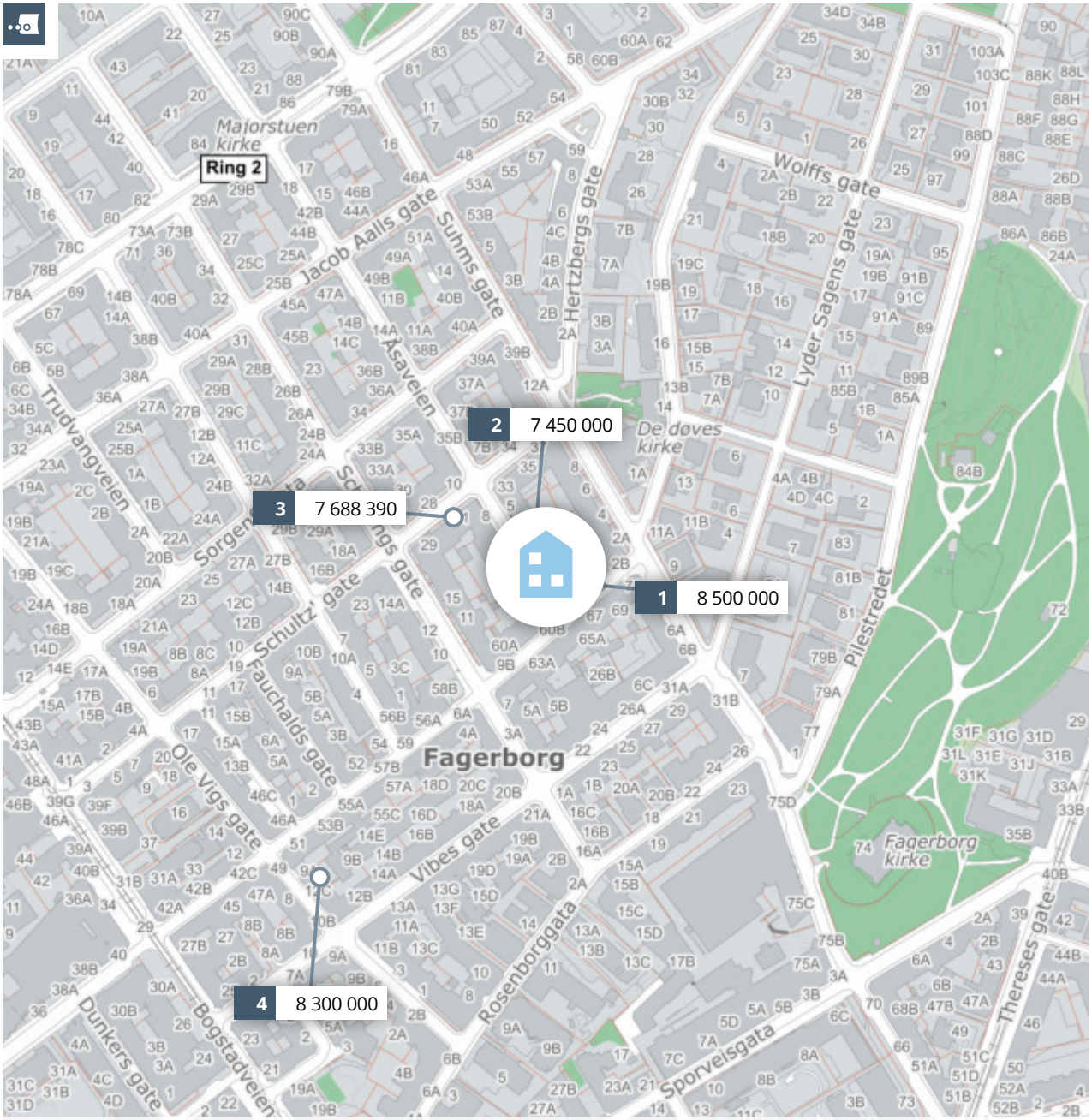
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Didrik Dale Rønold	77111cadab78e549e95b483c9765354bf595480a	24.02.2025 12:27:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250095

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ÅSAVEIEN 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 28.02.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åsaveien 1 B, 0362 OSLO

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1923

GNR 215 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 13

Verdivurdert til

7 900 000

-	7 900 000	116 176
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	14 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1923

Fellesutgifter	2 999
Formue	37 820
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsaveien 1 D 67 m² 1923	2. etg	2 sov	29.04.2024	7 990 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**126 866**
2	Åsaveien 1 A 57 m² 1923	1. etg	2 sov	05.02.2025	6 900 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**130 702**
3	Schultz' gate 31 70 m² 1925	1. etg	2 sov	08.08.2024	7 450 000	**7 625 000**	63 390	7 688 390	**109 834**
4	Ole Vigs gate 9 A 58 m² 1892	3. etg	2 sov	27.01.2025	7 490 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**143 103**

En gjennomgående og stilfull leilighet i en sjarmerende bygård med blomstrende fasade, beliggende i rolige omgivelser på Majorstuen. Boligen er lys, luftig og tiltalende, med en takhøyde på ca. 2,81 meter som gir en ekstra romfølelse. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys, og en klassisk stil som går igjen i hele leiligheten.

Kort fortalt:
•Leiligheten ble pusset opp i 2020
•Mulighet for parkeringsplass i bakgård
•Sørvestendt balkong
•Lave fellesutgifter og ingen dok avgift
•Flott fiskebeinsparkett i oppholdsrom
•Soverom vendt mot bakgård
•Flotte fellesarealer
•To boder på tilsammen 14 kvm

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

2 Påbygg blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 13 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

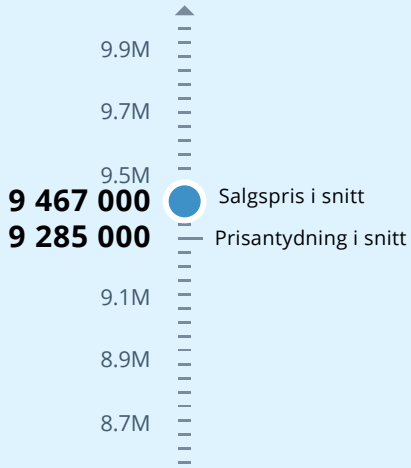


Annonsene har i snitt ligget ute i

167
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 13 grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

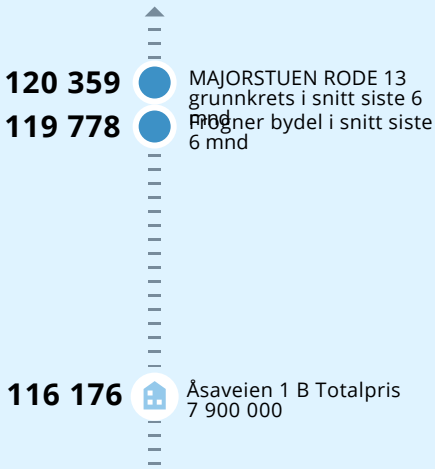


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet 3.etg
Åsaveien 1 B, 0362 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 **Rapportdato:** 26.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1310 **Referansenummer:** IQ5756

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** 6-25-0095

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

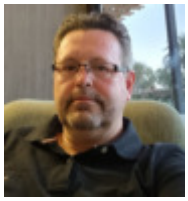
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur i betong/murverk, trolig sparesteinsbetong. Bærende konstruksjon i teglstein/murverk. Pussede fasader med noe trekninger og utsmykning. Original saltakskonstruksjon i treverk. Leiligheten holder normal standard med bl.a. bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Parkett og trebord på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sørvest vendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Leilighet 3.etg - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993 og 2014.
B30 branndør med tittehull og sikkerhetslås. Balkongdør i tre med 2 lags glass fra 2004. Balkongdør er litt vanskelig å åpne.
Balkong av stål med trebord, rekkverk av stål. Balkong ligger vendt mot sørvest.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og trebord i stue og soverom, flis i gang og bad.
Vegger: malte plater, flis på bad.
Himling: malte plater/duk.
mindre sår/merker på overflater.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble observert noe knirk i gulv.
Leiligheten ligger minimum 3.etasjer over bakkenivå. Radonmålinger er derfor ikke relevant.
Teglsteins pipe fra byggeår som går fra kjeller og over tak, det er montert nyere peisovn i stuen. Eier opplyser at det er innvendig pipeløp med nytt røykrør.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glassdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er ukjent grunnet ukjent byggeår på badet.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm. List ved dør er løs.
Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Der er ett mindre merke på vask.
Badet har naturlig avtrekk og tilluft under dør. Det anbefales å montere elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter, kompositt benkeplate med vask.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Kjøl/frys, ovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator med kullfilter. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Integrert ventilator i platetoppen med kullfilter og avkast under.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Tilførsel og fordeler i skap på soverom, det er ikke montert koblingsskap, men systemet har automatisk vannstopper.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
bygget er naturlig ventilert
120 liters varmtvannstank fra 2020. Avrenning til avløp via påmontert slange. berederen er plassert i skap på soverom
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Leiligheten har brannvarsler og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet 3.etg

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

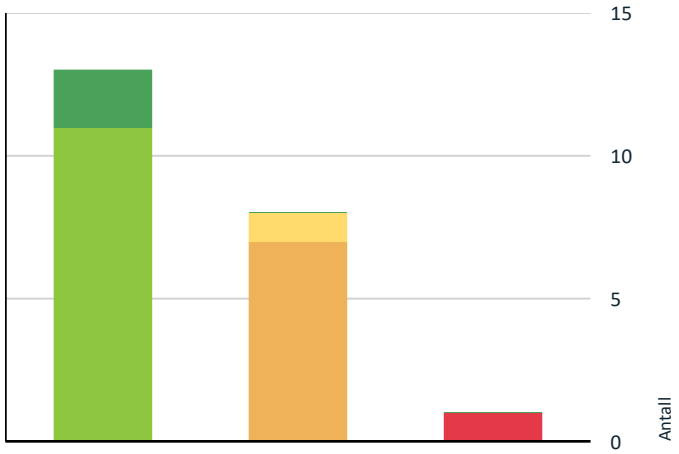
Kjøkkenet er flyttet ut i stue.
Soverom og kjøkken er slått sammen til soverom.
2 stuer er slått sammen til stue/kjøkken,

Endringene er kun søknadspliktige om det er gjort inngrep i brannskillende konstruksjonsdeler. Om dette er gjort er ikke kjent.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

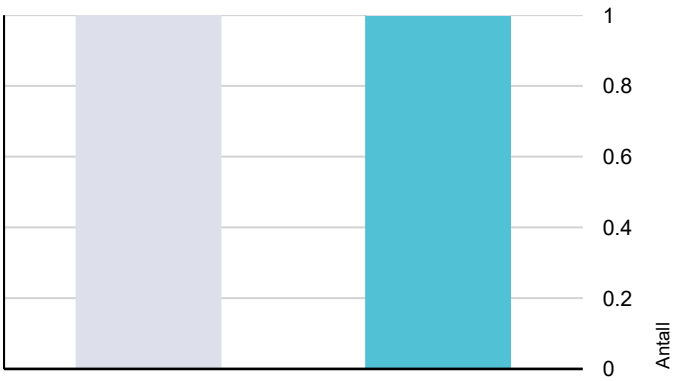
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier.

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten boder på loft og i kjeller. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 3.etg

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.
Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - flis og list Gå til side

Det er avvik:

Det er observert at noen flis i entre har bom, noen fuger har sprukket opp og det er ufagmessighet i avslutning mot list.
Det er løs list på soverom

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 29mm høydeforskjell på hele gulvet i stue. Og 20mm på 2m.
Det ble observert 24mm høydeforskjell på hele gulvet på soverom.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er slitasje/avflasset maling på noen dører/lister

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Overflater ved gjennomføringer under vask er ikke tettet

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

LEILIGHET 3.ETG

Byggeår
1923

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993 og 2014.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

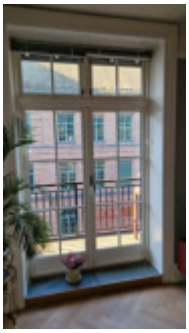


TG 1 Dører

B30 branndør med tittehull og sikkerhetslås. Balkongdør i tre med 2 lags glass fra 2004. Balkongdør er litt vanskelig å åpne.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

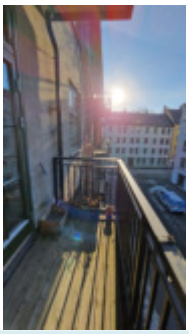




TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av stål med trebord, rekkverk av stål. Balkong ligger vendt mot sørvest.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og trebord i stue og soverom, flis i gang og bad.
Vegger: malte plater, flis på bad.
Himling: malte plater/duk.
mindre sår/merker på overflater.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.





TG 2 Overflater - flis og list

Flis i entre

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert at noen flis i entre har bom, noen fuger har sprukket opp og det er ufagmessighet i avslutning mot list.
Det er løs list på soverom

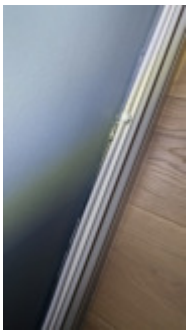
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring.

Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble observert noe knirk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 29mm høydeforskjell på hele gulvet i stue. Og 20mm på 2m. Det ble observert 24mm høydeforskjell på hele gulvet på soverom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum 3.etasjer over bakkenivå. Radonmålinger er derfor ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteins pipe fra byggeår som går fra kjeller og over tak, det er montert nyere peisovn i stuen. Eier opplyser at det er innvendig pipeløp med nytt røykrør.



Tilstandsrapport

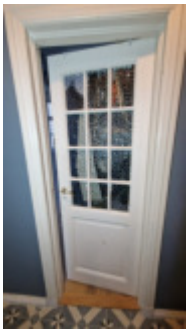
TG 2 Innvendige dører

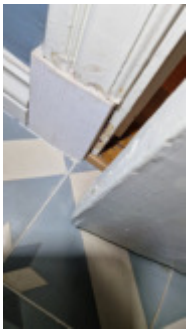
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glassdører.

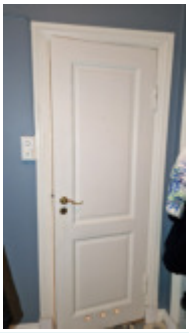
Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er slitasje/avflasset maling på noen dører/lister

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.







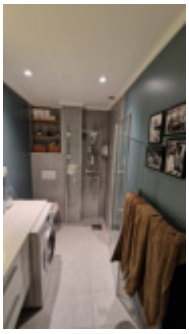


VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er ukjent grunnet ukjent byggeår på badet.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm. List ved dør er løs.

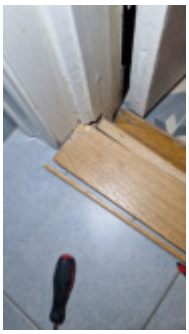
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater ved gjennomføringer under vask er ikke tettet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.





3.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Der er ett mindre merke på vask.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk og tilluft under dør. Det anbefales å montere elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere løsning for mekanisk ventilasjon, enten lokalt for rommet eller sentralt for bygget. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk direkte fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det
eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.
Det er utført søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, kompositt benkeplate med vask. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Kjøl/frys, ovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator med kullfilter. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator i platetoppen med kullfilter og avkast under.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



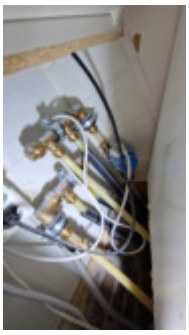


TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Tilførsel og fordeler i skap på soverom, det er ikke montert koblingsskap, men systemet har automatisk vannstopper.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

bygget er naturlig ventilert

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Eldre bygg var mindre tette enn dagens bygg og ble ofte oppført uten ventiler for tilluft. Tettheten kan endre seg over tid ettersom bygget pusses opp. Når vinduer en gang skal skiftes kan det anbefales å montere vinduer med tilluftsventiler.

TG 2 Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank fra 2020. Avrenning til avløp via påmontert slange. berederen er plassert i skap på soverom

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer for de deler av anlegget som er utført av nåværende eier

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Gjennomgang av godkjent virksomhet anbefales på grunn av alder og manglende dokumentasjon på eldre deler av anlegget. Det ble observert noen løse ledninger.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i bra stand men er utenfor takstmannens fagfelt.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har brannvarsler og brannslokker som er yngre enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

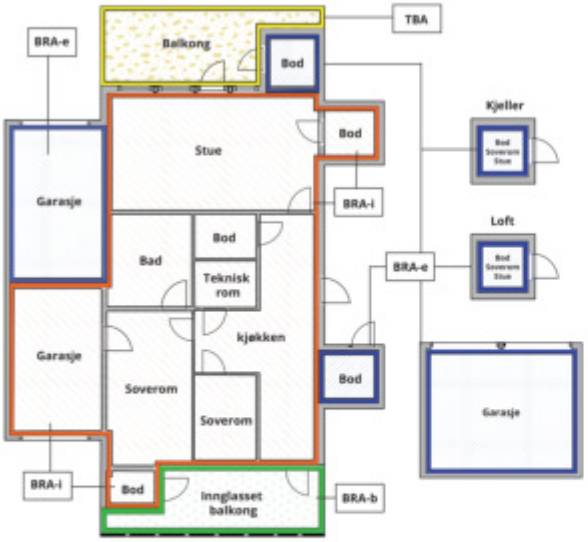
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet 3.etg

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		5		5		3	8
3.Etasje	68			68	3		68
Kjeller		9		9			9
SUM	**68**	**14**			**3**	**3**	**85**
SUM BRA	**82**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3.Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.
Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for arealmåling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Deler av etg med skråtak som er utenfor høyde 1.9m + 60cm er medtatt som areal med lav himlings høyde.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9
Gulvareal på loftsbod er usikkert da det var endel ting i boden ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet ut i stue.
Soverom og kjøkken er slått sammen til soverom.
2 stuer er slått sammen til stue/kjøkken,

Endringene er kun søknadspliktige om det er gjort inngrep i brannskillende konstruksjonsdeler. Om dette er gjort er ikke kjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført elektriker og rørleggerarbeider. Tømrerarbeider er utført som egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyde i stue: 281cm

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet 3.etg	68	0

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	4		0	1335.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åsaveien 1 B

Hjemmelshaver
Aasaveien 1 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Åsaveien er en trafikkstille gate med kort gangavstand til Bogstadveien, Bislett og Marienlyst. Dette er beliggenheten for deg som vil bo sentralt, men tilbaketrukket fra by-støyet, i et område som kan tilby de aller fleste fasiliteter. Det er en god grunn til at Fagerborg og Majorstuen er et av de mest populære områdene i Oslo. Majorstuen er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med buss, trikk og alle T-banens linjer.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Maridalsveien og Waldemar Thranes gate til Dalsbergstien i Sankt Hanshaugen. Ta Bislettgata, Pilestredet og Fagerborggata til Åsaveien i Majorstuen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	19.02.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.02.2025	
2	05.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IQ5756

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MEGLER-OPPLYSNINGER

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren PARK
Park Eiendomsmegling AS Sorgenfrigata 11
0367 OSLO

Att: Felix Green

Oslo, 12.02.2025

Deres ref: 6-25-0095
Vår ref: 617-2-12
Eiendommens navn: Aasaveien 1 AS
gnr 215 bnr 4 i OSLO kommune
Adresse: Aasaveien 1 B, 0362 OSLO
Org. nr.: 934471237
Selger: Rønold, Didrik Dale

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP2058268

Restanser pr. d.d.	kr	0,00	
Månedlige kostnader:			
Felleskostnader	kr	2 670,00	
Bredbånd Global Connect	kr	329,00	
Totalt	**kr**	**2 999,00**	**pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.
Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ordinær generalforsamling 2023 vedtok å innføre fyringsforbud i alle ildsteder i gården inntil nødvendig rehabilitering er gjennomført.

Se for øvrig protokoll fra ordinær generalforsamling 2023 for mer informasjon.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 37 820,-
Andel gjeld:	kr 0,-

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Aksjenr.: 60-69 (12)
Pålydende: 500,00 pr. aksje
Partialobligasjon: 0
Pålydende: 0,00
Leilighetsnr.: 617-2-12
Aksjeboenhetsnr.: 00012
Bolignr.: H0302

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	Aasaveien 1 AS
2	Nordea Bank ASA, Ålesund

Aksjebrevet er etter bestemmelsene i den nye aksjelovs kapittel 4 – (se spesielt § 4-10 og § 4-8.) gjort om til aksjebevis.

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.
Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring.

Eventuelle påbud/pålegg:

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Vennligst gjør også

kjøper/selger oppmerksom på at kjøper ikke skal benytte selgers fakturaer men avvente betaling til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

For at vi skal kunne foreta eierskiftet/transporten av aksjene må vi få tilsendt en signert transporterklæring, eventuelt kopi av kontrakten dersom det er tatt inn i den.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr	kr 6 570,- inkl. mva.
Transportgebyr (fra 01.01.25)	kr 2 400,- inkl. mva.
Noteringsgebyr	kr 3 833,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

Dersom leiligheten ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om leiligheten og våre gebyr.

Styrets leder:
Finn Husjord
Mobil: 91395458
E-post: styretaasaveien1@gmail.com

Diverse informasjon:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Nye eiere skal godkjennes av styret, og slik godkjenning må innhentes direkte fra styret, se kontaktinformasjon ovenfor. Kopi av godkjenning sendes oss på eierskifte@enqvist.no For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Det finnes parkeringsplasser som kan leies, ta kontakt med styret. Se også husordensreglene.

Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

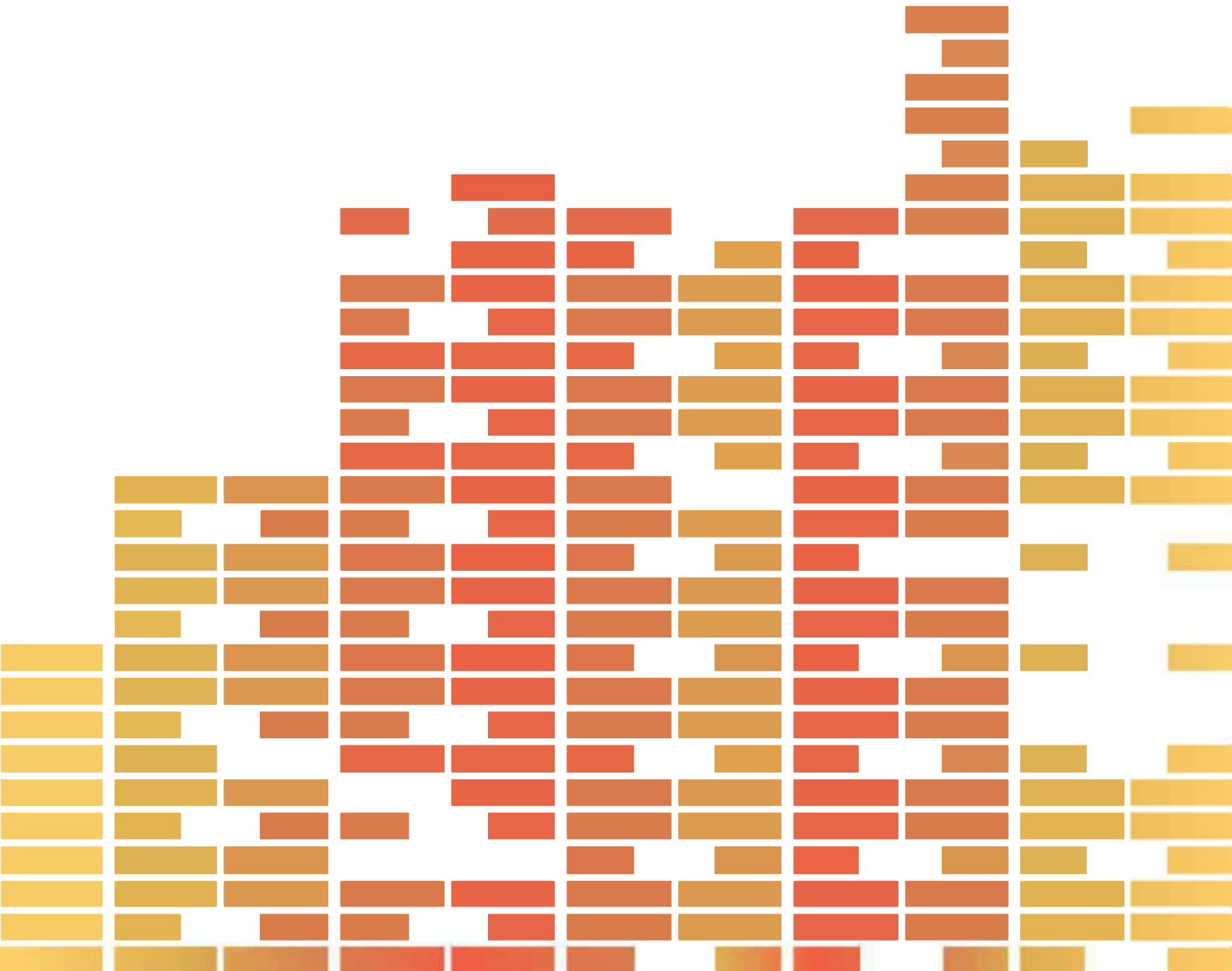
Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

INNKALLING OG PROTOKOLL 2024

Aasaveien 1 AS

Ordinær generalforsamling 2024



Til aksjonærene i Aasaveien 1 AS

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle aksjonærer har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme per aksje. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, hultgren@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av leilighet _____ i Aasaveien 1 AS gir herved:

……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 4. april 2024.

....., den ...../ 2024

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ordinær generalforsamling i Aasaveien 1 AS

Ordinær generalforsamling avholdes
Tid: 4. april 2024 kl. 18.00
Sted: I bakgården, Aasaveien 1

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 aksjonær til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Innkomne forslag
    a. Informasjon fra styret
    b. Vedtektsendring punkt 1.1 – selskapets formål
5. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 15. mars 2024
på vegne av styret i Aasaveien 1 AS

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport Side 3-4
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023 Side 5-11
- Budsjett 2024 Side 12
- Vedlegg ad sak 4 a-b Side 13-14

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Finn Husjord
Styremedlem	Almir Avdic
Styremedlem	Didrik Dale Rønold
Styremedlem	Eirik Harstad
Varamedlem	Mille Charlotte Bruun-Olsen Hauge

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Marcus Hultgren.

Boligaksjeselskapets revisor er Moltzau Revisjon AS.

3. GENERELT OM BOLIGAKSJESELSKAPET

Boligaksjeselskapet består av 32 boliger.

Aasaveien 1 AS er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 934471237 og ligger i Oslo kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med forsikringsnummer SP2058268. Den enkelte aksjonær bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

Aksjer tilhørende 7 boliger har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

Sommeren og høsten 2023 var styrets primære oppgaver relatert til utarbeidelse av finansieringsplan for rehabilitering av skorsteinsløpene. Gjennomføring og godkjenning av finansieres plan gjorde det nødvendig for innkalling til og forarbeid for ekstraordinær generalforsamling 15.juni og 13.november.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Høsten 2023 ble de ni skorsteinsløpene som er i bruk rehabilitert ved å montere syrefaste stålrør på innsiden av eksisterende løp. Alle aktive ildsteder ble tilkoblet på nytt. Tilhørende sotluker og feieluker ble skiftet, samt at nye tilleggs luker ble montert der det var mangelfullt ift. dagens forskrifter. Kratere og skader i de eksisterende skorsteinsløpene ble samtidig tettet/utbedret. Over tak ble skorsteinene utvendig behandlet med hydrofobering som et midlertidig tiltak mot vanninntrengning og avskalling av murpuss (disse bør ytterligere rehabiliteres ifm. en framtidig fasadeopppussing). Det ble også montert nye topplater og regnhatter. Arbeidet ble utført av Pipeeksperten AS.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2024. Budsjettet forutsetter en økning av felleskostnader og parkeringsleie på 5,6% fra 1. januar 2024.

Oslo, den 25.02.2024
Styret i Aasaveien 1 AS

Resultatregnskap

Aasaveien 1 AS

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		936 540	936 411	759 070
Andre inntekter	2	2 524 720	1 177 472	552 228
Sum driftsinntekter		**3 461 260**	**2 113 883**	**1 311 298**
Styrehonorar		55 000	50 000	50 000
Andre personalkostnader	3	7 755	7 050	7 050
Avskrivninger		16 453	14 000	0
Kommunale avgifter		410 601	410 000	321 994
Vedlikehold	4	1 419 049	217 000	142 757
Kollektiv avtale TV/bredbånd		214 449	208 000	185 806
Driftskostnader	5	126 793	139 000	131 924
Honorarer	6	83 855	133 225	129 081
Forsikring		132 124	134 000	124 343
Andre kostnader	7	19 478	12 000	11 582
Sum driftskostnader		**2 485 557**	**1 324 275**	**1 104 537**
Driftsresultat		**975 703**	**789 608**	**206 761**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		570	0	627
Finanskostnader		308	0	958
Netto finansresultat		**262**	**0**	**-331**
Årets resultat		**975 965**	**789 608**	**206 430**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		975 965	0	206 430
Sum overføringer		**975 965**	**0**	**206 430**

Balanse

Aasaveien 1 AS

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler	8	5 163 328	5 134 168
Sum anleggsmidler		**5 163 328**	**5 134 168**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		101 284	115 285
Andre fordringer		146 305	31 983
Bankinnskudd mv.	9	1 028 346	212 386
Sum omløpsmidler		**1 275 935**	**359 654**
Sum eiendeler		**6 439 262**	**5 493 821**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		170 500	170 500
Overkursfond		4 741 060	4 741 060
Annen egenkapital		1 507 612	531 647
Sum egenkapital	**10**	**6 419 172**	**5 443 207**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		13 489	8 151
Leverandørgjeld		2 950	38 843
Påløpte kostnader		3 651	3 621
Sum kortsiktig gjeld		**20 090**	**50 614**
Sum gjeld		**20 090**	**50 614**
Sum egenkapital og gjeld		**6 439 262**	**5 493 821**

OSLO, 31.12.2023 / 21.02.2024
Styret for Aasaveien 1 AS

Finn Oscar Husjord
Styrets leder

Eirik Harstad
Styremedlem

Didrik Dale Rønold
Styremedlem

Almir Avdic
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kapitalinnkalling	1 343 363*	0	250 000
Parkering	59 472	59 472	48 000
Eiendomsskatt	109 917	110 000	67 892
Kabel-TV	211 968	208 000	186 336
Andre inntekter	800 000	800 000	0
Sum	**2 524 720**	**1 177 472**	**552 228**

*Kapitalinnkalling 2023 vedrører i sin helhet dekning av kostnad til piperehabilitering som vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 15. juni 2023.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 050	7 050
Sum	**7 755**	**7 050**	**7 050**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	1 370 532*	20 000	1 285
Vedlikehold utearealer	35 000	50 000	33 484
Vedlikehold bygning innv.	0	25 000	10 930
Vedl. nøkler, låser, skilt	0	0	2 591
Vedlikehold VVS	2 950	10 000	0
Vedlikehold elektro	2 455	12 000	10 373
Vedlikehold garasjeanlegg	8 113	5 000	5 243
Brannsikkerhet, sprinkling	0	70 000	78 852
Diverse vedlikehold	0	25 000	0
Sum	**1 419 049**	**217 000**	**142 757**

*Vedlikehold bygning utvendig inneholder kostnad for piperehabilitering på kr 1 343 363,-.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	31 834	30 000	27 840
Strøm elbil mln 29116	2 738	0	0
Renhold	88 668	86 000	81 997
Annen renovasjon	-1 000*	0	4 188
Utgiftsført utstyr	1 985	13 000	12 908
Dugnad	1 179	10 000	4 992
Porto	1 390	0	0
Sum	**126 793**	**139 000**	**131 924**

*Negativt beløp på annen renovasjon kommer av tilbakebetaling av dobbeltført miljøgebyr til Oslo kommune i 2022.

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	14 875	16 000	14 000
Forretningsførsel	55 226	55 225	52 000
Ekstra forretningsførsel	13 754	2 000	7 081
Honorar juridisk bistand	0	20 000	19 000
Konsulenttjenester	0	40 000	37 000
Sum	**83 855**	**133 225**	**129 081**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	2 900	3 000	2 650
Bankomkostninger	3 311	4 000	4 294
Diverse kostnader	13 268	5 000	4 594
Øreavrunding	0	0	44
Sum	**19 478**	**12 000**	**11 582**

Note 8 Varige driftsmidler

	Bygninger	Elbilinfrastruktur	Sum
Anskaffelseskost 01.01	5 097 518	36 650	5 134 168
Årets tilgang	-	45 613	45 613
Arets avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	**5 097 518**	**82 263**	**5 179 780**
Akkum avskrivn. 01.01	-	-	-
Årets avskrivninger	-	16 453	16 453
Akkum. avskrivn. 31.12	-	16 453	16 453
Bokført verdi 31.12	***5 097 518***	***65 810***	***5 163 328***
Antatt levetid		*5 år*	
Avskrivningsplan		*lineær*	

Bygninger og tomter avskrives ikke
Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger.
Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44517	1 028 346	212 386
Sum	**1 028 346**	**212 386**

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum EK
Saldo 01.01.	170 500	4 741 060	531 647	5 443 207
Årets resultat			975 965	975 965
Saldo pr 31.12	**170 500**	**4 741 060**	**1 507 612**	**6 419 172**

Aksjekapitalen består av 341 aksjer pålydende kr 500, fordelt på 32 enheter.

Note disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	309 039
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	975 965
Tilbakeføring avskrivninger	16 453
Kjøp /salg av anleggsmidler	- 45 613
C. Disponible midler 31.12	**1 255 845**
Årets endringer disponible midler	946 806
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 275 935
- Kortsiktig gjeld	20 090
Disponible midler 31.12.	**1 255 845**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Aasaveien 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aasaveien 1 AS som viser et overskudd på kr 975.965,-.
Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling pr 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Vestby, 26. februar 2024

Moltzau Revisjon AS

Lars-Erik Moltzau

Lars-Erik Moltzau
Statsautorisert revisor

Budsjett Aasaveien 1 AS for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	1 020 248	936 540
Andre inntekter	390 535	2 524 720
Sum driftsinntekter	**1 410 783**	**3 461 260**
Styrehonorar	50 000	55 000
Andre personalkostnader	7 050	7 755
Avskrivninger	16 500	16 453
Kommunale avgifter	467 000	410 601
Vedlikehold	145 000	1 419 049
Kollektiv avtale TV/bredbånd	215 735	214 449
Driftskostnader	154 000	126 793
Honorarer	139 000	83 855
Forsikring	143 000	132 124
Andre kostnader	12 000	19 478
Sum driftskostnader	**1 349 285**	**2 485 557**
Driftsresultat	**61 498**	**975 703**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	0	570
Finanskostnader	0	308
Netto finansresultat	**0**	**262**
Årets resultat	**61 498**	**975 965**

SAK 4.a Informasjon fra styret

Styret ønsker å informere om endringer av følgende leverandører til selskapet.

- GlobalConnect (fibernett) – oppstart fra 1.11.2024. Dagens leverandør Telia blir sagt opp. Gratis installasjon inkludert installasjon til hver leilighet, pluss alt nødvendig utstyr. Dette ville normalt kostet ca. kr 200 000,-, men da eksisterende nett ligger rett utenfor bygget ved Industrigaten blir det ingen kostnad for selskapet. Felleskostnad er estimert til kr 9,- da leilighetene vil bli fakturert direkte. Vår løsning vil koste kr 349,- per enhet. For de som eventuelt kun vil ha tv vil det være en kostnad fra kr 149,- til kr 349,- basert på individuelle ønsker.
- Renhold – Renek Alant AS er sagt opp og Fortrinn AS har oppstart 1.3.2024.

Styret ønsker å orientere om innhentede tilbud på fasaderehabilitering fra to ulike firmaer og fremlegge forslag til finansiering av prosjektet.

SAK 4.b Vedtektsendring punkt 1.1 – selskapets formål

Forslagsstiller: **Styret**
Flertallskrav: **Kvalifisert flertall (2/3)**

Bakgrunn for sak:
Etter den ordinære generalforsamlingen i 2023 fikk styret beskjed fra Brønnøysund at de ikke kunne godkjenne endringen i vedtektene på grunn av at de ikke hadde mottatt protokollen fra det tidspunkt når selskapets formål ble endret sist gang (antatt skjedd et sted rundt 2005-06). Av den grunn foreslår styret at generalforsamlingen vedtar selskapets formål i vedtektenes punkt 1.1 slik den står i dag, sånn at det foreligger et gyldig vedtak til Brønnøysund.

Forslag til vedtak:
Selskapets vedtekter punkt 1.1 skal lyde som følger: «Selskapets navn er Aasaveien 1 AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune. Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.»

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Aasaveien 1 AS
Tid: 4. april 2024 kl. 18.00
Sted: Tørkeloftet, Åsaveien 1, Oslo

Konstituering

- 14 aksjonærer var representert, hvorav 1 aksjonærer med fullmakt. Deltakerne representerte 150 av 341 aksjer i selskapet. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Hultgren fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
  Møtet ble ansett å være lovlig satt.
- Kathrine Berggrav Løken ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 975 965,- og en egenkapital på kr 6 419 172,-, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024. Det ble foreslått at styrets honorar skulle være på samme nivå som 2023, altså kr 55 000,-.
   Styrets honorar for 2023 ble enstemmig fastsatt til kr 55 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Innkomne forslag**
   a. **Informasjon fra styret**
      Styret orienterte om nye leverandører og spørsmål ble besvart. Det ble foreslått å installere en varmtvannstank i det gamle vaskerommet for å gi renholdsselskapet mulighet å vaske med varmtvann. Det var ingen som hadde noen innvendinger mot installasjon av varmtvannstank.
      Styret informerte om fasaderehabilitering og at det var innhentet tilbud på dette som ville bli fremlagt til votering på fremtidig generalforsamling.

b. **Vedtektsendring punkt 1.1 – selskapets formål**
Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at selskapets vedtekter punkt 1.1 skal lyde som følger: «Selskapets navn er Aasaveien 1 AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune. Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.»

5. Budsjett 2024 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser etter endringen i sak 3 et overskudd på kr 56 498,- og forutsetter en økning av felleskostnader og garasjeleie på 5,6% fra 1. januar 2024. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Styremedlemmer Almir Avdic og Eirik Harstad, samt varamedlem Mille Charlotte Bruun-Olsen Hauge var samtlige på valg. Ingen av disse ønsket gjenvalg.
Jonas Axelsson og Ole-Kristian Skjong kunne tenke seg å tre inn som styremedlemmer.

Det forelå ingen andre kandidater.

Finn Husjord ønsket å trekke seg før tiden. Det var ingen nye kandidater til styreleder til stede, så generalforsamlingen foreslo å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge ny styreleder.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Finn Husjord	Valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Didrik Rønold	Valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Jonas Axelsson	Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Ole-Kristian Skjong	Valgt i 2024 for 2 år

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble digitalt signert.
Møtet ble avsluttet kl. 19.15.

Oslo, 4. april 2024

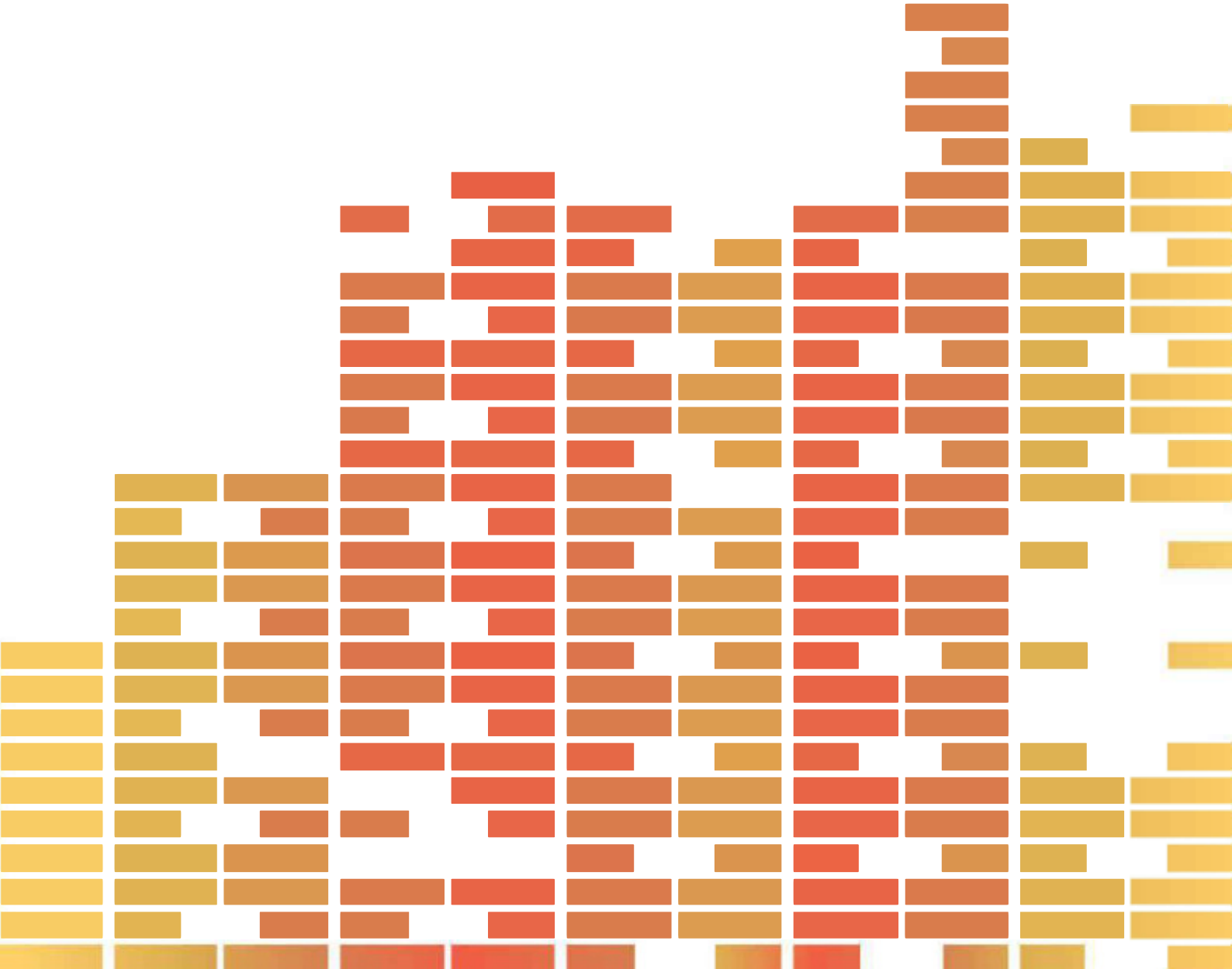
Marcus Hultgren
møteleder

Kathrine Berggrav Løken
aksjonær

INNKALLING EKSTRAORDINÆRT 13.11.2023 ÅRSMØTE

Aasaveien 1 AS

Ekstraordinær generalforsamling
13. november 2023



ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i Aasaveien 1 AS

Vedlagt følger innkalling til ekstraordinær generalforsamling 13. november 2023.

Alle aksjonærer har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme per aksje. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, hultgren@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av leilighet _____ i Aasaveien 1 AS gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ekstraordinær generalforsamling 13. november 2023.

....., den ...../ 2023

Eier(e)s underskrift .....

.....

Navn i blokkbokstaver .....

.....

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Aasaveien 1 AS

Ekstraordinær generalforsamling avholdes
Tid: 13. november 2023 kl. 18.00
Sted: Tørkeloftet, Aasaveien 1

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 aksjonær til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Lånefinansiering for å dekke kostnader til piperehabilitering
2. Endring av vedtektenes punkt 4.4 bygningsmessige arbeider

Oslo, 30. oktober 2023
på vegne av styret i Aasaveien 1 AS

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Saksgrunnlag sak 1 og 2

SAK 1 Lånefinansiering for å dekke kostnader til piperehabilitering

Forslagsstillere: **Adrian Eikenes, Brith Merlid, Gustav Filip Amle, Maximilian Gjertsen**
Flertallskrav: **Alminnelig**

Bakgrunn for sak:

Ekstraordinær generalforsamling 15. juni 2023 vedtok enstemmig å finansiere prosjektet med rehabilitering av skorsteiner ved en kapitalinnkalling. Prosjektet er nå gjennomført, og totalkostnaden har oversteget den forventede totalkostnaden fra det som var forventet i forkant.

Det er i ettertid blitt rettet forespørsel fra flere aksjonærer om en ekstraordinær generalforsamling for å vedta lånefinansiering av totalkostnaden for piperehabiliteringen.

Det er også fremmet forslag om den enkelte kan få mulighet å innfri sin andel av lånet gjennom den allerede gjennomførte kapitalinnkallingen og således ikke være med på låneopptaket. Dette vil i sånne fall medføre en såkalt IN-ordning (individuell nedbetaling).

En administrativ IN-ordning kommer med en merkostnad på kr 25 000,- det første året, og kr 10 000,- i årlig administrasjonskostnad de etterfølgende årene. I tillegg er det en kostnad på kr 2 500,- i innløsningsgebyr for den enkelte aksjonær som eventuelt ønsker å innfri sin andel av lånet.

For et lån med en løpetid på 20 år vil dette gi en total merkostnad for boligselskapet på kr 225 000,- med tillegg for KPI.

Det er innhentet et indikativt lånetilbud fra Boligbanken på p.t. 7,25%.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån på totalt kr 1 400 000,- som omgjøres til et administrativt IN-lån. Samtlige aksjonærer vil få mulighet å innfri sin andel av lånet årlig, og de som eventuelt allerede har innbetalt sin faktura på kapitalinnkallingen vil få dette beløpet tilbakebetalt.

SAK 2 Endring av vedtektenes punkt 4.4

Forslagsstiller: **Styret**
Flertallskrav: **Kvalifisert flertall (2/3 av de avgitte stemmer)**

Bakgrunn for sak:

Styret ønsker å gjøre en presisering av vedtektenes punkt 4.4 som omhandler pipeløpene i ettertid av den nylig gjennomførte rehabiliteringen av disse. Årsaken er at det bør være tydelige retningslinjer i forhold til bruken av disse for samtlige aksjonærer, og dermed bør dette være med i selskapets vedtekter.

Dagens punkt 4.4 siste ledd lyder som følger:
«En andel av bygårdens pipeløp er ikke lenger aktive og klassifisert som uforsvarlige å bruke. Det er kun tillatt å anlegge ildsted tilknyttet de aktive pipene. Det kreves skriftlig godkjennelse fra styret før slikt arbeid igangsettes.

Styrets forslag er at nåværende tekst erstattes med følgende:
«En andel av bygårdens pipeløp er ikke lenger aktive og klassifisert som uforsvarlige å bruke. Det er kun tillatt å anlegge ildsted tilknyttet de aktive pipene. Det kreves skriftlig godkjennelse fra styret før arbeid med å anlegge nytt ildsted, endring av ildsted eller flytting av ildsted igangsettes. Søknaden vurderes på bakgrunn av hva slags ildsted som skal monteres, effekten på ildstedet, kapasiteten på pipeløpet ildstedet skal tilkobles og hvilken aktør som skal utføre arbeidet. Når godkjenning fra styret foreligger og arbeidet er sluttført skal kopi av monteringsbevis leveres til styret.»

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at vedtektenes punkt 4.4 siste ledd endres til følgende:
«En andel av bygårdens pipeløp er ikke lenger aktive og klassifisert som uforsvarlige å bruke. Det er kun tillatt å anlegge ildsted tilknyttet de aktive pipene. Det kreves skriftlig godkjennelse fra styret før arbeid med å anlegge nytt ildsted, endring av ildsted eller flytting av ildsted igangsettes. Søknaden vurderes på bakgrunn av hva slags ildsted som skal monteres, effekten på ildstedet, kapasiteten på pipeløpet ildstedet skal tilkobles og hvilken aktør som skal utføre arbeidet. Når godkjenning fra styret foreligger og arbeidet er sluttført skal kopi av monteringsbevis leveres til styret.»

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Aasaveien 1 AS
Tid: 13. november 2023 kl. 18.00
Sted: Tørkeloftet, Åsaveien 1

Konstituering

- 26 aksjonærer var representert, hvorav 7 aksjonærer med fullmakt. Deltakerne representerte 283 av 341 aksjer i selskapet. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Hultgren fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Almir Avdic ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Lånefinansiering for å dekke kostnader til piperehabilitering**
   Vedtak: Forslaget ble avvist med 20 stemmer for og 263 stemmer mot.

2. **Endring av vedtektenes punkt 4.4 bygningsmessige arbeider**
   Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at vedtektenes punkt 4.4 siste ledd endres til følgende: «En andel av bygårdens pipeløp er ikke lenger aktive og klassifisert som uforsvarlige å bruke. Det er kun tillatt å anlegge ildsted tilknyttet de aktive pipene. Det kreves skriftlig godkjennelse fra styret før arbeid med å anlegge nytt ildsted, endring av ildsted eller flytting av ildsted igangsettes. Søknaden vurderes på bakgrunn av hva slags ildsted som skal monteres, effekten på ildstedet, kapasiteten på pipeløpet ildstedet skal tilkobles og hvilken aktør som skal utføre arbeidet. Når godkjenning fra styret foreligger og arbeidet er sluttført skal kopi av monteringsbevis leveres til styret.»

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble sendt til digital signering.
Møtet ble avsluttet kl. 18.35.

Oslo, 13. november 2023

Marcus Hultgren
møteleder

Almir Avdic
aksjonær

INNKALLING
15.06.2023 EKS.ORD ÅRSMØTE

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i Aasaveien 1 AS

Vedlagt følger innkalling til ekstraordinær generalforsamling 15. juni 2023.

Alle aksjonærer har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme per aksje. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, hultgren@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av leilighet _____ i Aasaveien 1 AS gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 15. juni 2023.

....., den ...../ 2023

Eier(e)s underskrift .....

.....

Navn i blokkbokstaver .....

.....

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Aasaveien 1 AS

Ekstraordinær generalforsamling avholdes
Tid: 15. Juni 2023 kl. 18.00
Sted: I bakgården, Aasaveien 1

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 aksjonær til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Finansiering av prosjekt rehabilitering av skorsteiner

Oslo, 11. juni 2023
på vegne av styret i Aasaveien 1 AS

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Saksgrunnlag sak 1

SAK 1 Finansiering av prosjekt rehabilitering av skorsteiner

Forslagsstiller: **Styret**
Flertallskrav: **Alminnelig**

Bakgrunn for sak:

Generalforsamlingen 31. mai 2023 vedtok enstemmig at styret skal innhente tilbud på rehabilitering av skorsteiner og foreslå finansiering for tiltaket i en ekstraordinær generalforsamling, med sikte på å få gjennomført arbeidet før vinteren.

Styret har innhentet tilbud fra to leverandører – Pipeeksperten AS og Pewi AS – begge firmaer med lang erfaring i bransjen og begge anbefalt av Feie- og tilsynstjenester AS som utførte videokontrollen av skorsteinene. Begge har vært på befaring i gården.

Tilbudene fra leverandørene skiller seg lite på pris, men styrets valg har falt på Pipeeksperten AS fordi de foretok en grundigere befaring enn Pewi, de har et mer oversiktlig tilbud og de presenterer en mer oversiktlig plan for hele gjennomføringen. Dessuten leverte de tilbudet til avtalt tid, noe som er med på å bygge tillit.

Pristilbudet er på totalt kr. 909 000,- inkl. mva. Da er det anslått at det er 36 ildsteder tilkoblet skorsteinene. Dette er et løst anslag. Det endelige antallet og kompleksiteten ved hvert enkelt ildsted vil bli avdekket ved en befaring av hver enkelt boenhet som vil utføres av det valgte firmaet før rehabiliteringsarbeidet tar til. Først da vil vi vite sikkert hva endelig pris på rehabiliteringen vil være og hvor mye avvik i pris det vil være for de enkelte boenhetene.

Om det er noen som ønsker å klargjøre for en ny tilkobling til senere bruk eller stenge tilkoblinger som ikke lenger vil være i bruk, vil det være mulighet for dette under rehabiliteringsprosessen. Kostnadsfordelingen vil være at all rehabilitering av felles skorsteinsløp (inkludert nye feie og sotluker, topplater, regnhatter, hydroforbering, liftleie, parkering, kartlegging, etc.) belastes likt for alle aksjonærene, mens det som må gjøres internt i leilighetene belastes den enkelte.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt å gjennomføre rehabilitering av skorsteiner til en anslått totalpris på kr 1 000 000,-. Prosjektet finansieres ved en kapitalinnkalling hvor kostnadsfordelingen vil være at all rehabilitering av felles skorsteinsløp (inkludert nye feie- og sotluker, topplater, regnhatter, hydroforbering, liftleie, parkering, kartlegging, etc.) belastes aksjonærene etter aksjefordelingen, mens det som må gjøres internt i leilighetene belastes den enkelte.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i
Aasaveien 1 AS
Tid: 15. juni 2023 kl. 18.00
Sted: I bakgården, Aasaveien 1

Konstituering

- 13 aksjonærer var representert, hvorav 4 aksjonærer med fullmakt. Deltakerne representerte 143 av 341 aksjer i selskapet. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Hultgren fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
  Generalforsamlingen erklærte seg lovlig satt.
- Vidar Andreassen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. **Finansiering av prosjekt rehabilitering av skorsteiner**
   Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig å gi styret fullmakt å gjennomføre rehabilitering av skorsteiner til en anslått totalpris på kr 1 000 000,-. Prosjektet finansieres ved en kapitalinnkalling hvor kostnadsfordelingen vil være at all rehabilitering av felles skorsteinsløp (inkludert nye feie- og sotluker, topplater, regnhatter, hydroforbering, liftleie, parkering, kartlegging, etc.) belastes aksjonærene etter aksjefordelingen, mens det som må gjøres internt i leilighetene belastes den enkelte.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble sendt til digital signering.
Møtet ble avsluttet kl. 18.20.

Oslo, 15. juni 2023

Marcus Hultgren møteleder	**Vidar Andreassen** aksjonær

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Aasaveien 1 AS

Generelt

1. Aasaveien 1 AS består av 32 leiligheter fordelt på fire oppganger.
2. Nye beboere må sende kontaktdetaljer (fullt navn, epost og telefonnummer) til styret (på epost styretaasaveien1@gmail.com) umiddelbart, og senest to uker, etter overtakelse.
3. Nye beboere må påse at de får postkasseskilt som er like de øvrige skiltene. Skilt kan bestilles fra Postens skiltbutikk: Postkasseskilt stort, hvit. Gi beskjed til styret for endring av navn på ringeklokke.

Fellesarealer

Generelt

4. Tap av nøkler til fellesarealer meldes til styret omgående. Ved tap må aksjonær bekoste nye nøkler. Nøkler kan bestilles gjennom styret.
5. Hovedinngangsdørene, dører til kjeller og bakgård, samt innkjøringsport skal alltid holdes låst. Disse må ikke holdes åpne ved å sette gjenstander i åpningen; skal de holdes åpne for kortere perioder må dørpumpen kobles ut.
6. Lyspærer i fellesareal (herunder kjeller og loft) skiftes av styret eller beboere, gi beskjed ved behov. Beboere er selv ansvarlige for å skifte lyspærer i egne boder.
7. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, felles loftsrom og kjellerrom skal ikke benyttes som oppbevaringsplass for gjenstander tilhørende beboerne. Beboere som har behov for midlertidig oppbevaring i fellesrom bes ta kontakt med styret for nærmere avtale.
8. Barnevogner skal ikke settes i oppgangene, men kan oppbevares under trapp i kjeller. Sykler skal settes i sykkelrom i kjelleren (oppgang B for oppgang A og B og oppgang D for oppgang C og D) eller i sykkelstativer i bakgården. Bildekk kan oppbevares i felles sykkelrom dersom det er plass, og forutsatt at de er merket med navn og leilighetsnummer.
9. Trimrom kan brukes av beboere. Rengjøres og holdes ryddig av hver bruker.
10. Verksted/fellesbod i kjelleren i A-oppgangen kan brukes av beboere. Rengjøres og holdes ryddig av hver bruker og lånt verktøy returneres.

Trappeoppganger

11. Ved flytting av møbler, oppussing etc. må det tas hensyn til malte vegger, dører, listverk etc. Skader på gulv og vegg som påføres, må rettes opp av den enkelte beboer. Relevant maling finnes i fellesbod under A-oppgang.

12. Det finnes en oppslagstavle i hver oppgang. Viktig informasjon vil bli hengt opp her og beboere kan selv benytte tavlen til å formidle beskjeder.

Loftsrom

13. Loftsluker skal holdes lukket.
14. Tørkeloftet må gjerne benyttes, men husk at tøyet skal tas ned når det er tørt. Tøy som er så vått at det drypper må ikke henges opp.
15. Lyset på loftet skal være avslått utenom bruk.
16. Sikkerhetslås (låsen som ikke smekkes i lås) skal være låst til enhver tid.

Kjeller

17. Hovedsikringsskap står i kjellerkorridor. Beboere må påse at sikringsskapdøren blir forsvarlig lukket etter bruk. Barn må ikke få lett adkomst til skapet.
18. Lys i kjeller skal være avslått utenom bruk.
19. Sikkerhetslås (låsen som ikke smekkes i lås) skal være låst til enhver tid.

Bakgård

20. Bakgården skal holdes fri for avfall og lufting av hunder i bakgården er forbudt.
21. Kun husholdningsavfall skal legges i søppelkassene. Ikke legg søppel utenfor søppelkassene. Fjerning av større gjenstander må besørges av den enkelte beboer. Fordel avfall i begge beholdere slik at de ikke blir overfylt.
22. Aviser og returpapir kastes i spesialkassene for dette formålet. Sørg for at pappesker og lignende foldes sammen og brettes slik at de tar minst mulig plass. Fordel avfall i begge beholdere slik at de ikke blir overfylt.
23. Brannbalkongene mot bakgården fungerer som rømningsvei og må holdes fri for bord, stoler og andre elementer som kan hindre fri ferdsel.

Fasaden

24. Styret besørger det generelle vedlikeholdet av villvinen. Beboere har anledning til enkel trimming av villvinen rundt egne vinduer og balkonger, som samtidig ikke endrer fasadens karakter.
25. Tepper eller lignende skal ikke henges opp på balkongene mot Åsaveien over lengre tid.

Dyrehold

26. Beboere må søke styret om tillatelse for dyrehold i gården. I tilfeller hvor dyr skaper sjenanse for naboer kan Styret gjøre en revurdering av innvilget dyrehold. Dyr i fellesarealene skal begrenses til et minimum. Se også avsnitt "Bakgård" punkt 18 som forbyr lufting av hunder i bakgården.

Parkering

27. Parkeringsplassene eies av alle Aasaveien 1 AS og kan leies av beboerne. Parkeringsplassene tilhører ingen spesiell leilighet og kan heller ikke benyttes i salgsøyemed.
28. Søknad om å disponere gårdens parkeringsplasser sendes skriftlig på mail til styret og behandles i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser.

Dugnad

29. Det arrangeres dugnad to ganger i året, som regel i mai og oktober/november. Styret oppfordrer beboerne til å stille opp på denne.

Leilighetene

30. Det skal være ro i leilighetene og ellers i gården for øvrig mellom kl. 23.00 og 07.00. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.
31. Vedlikehold og utskifting av vinduer og inngangsdør til leiligheter er hver enkelt aksjonærs ansvar. Nye inngangsdører skal være i henhold til de spesifikasjoner (farge, utforming, tykkelse, etc.) som gjelder for øvrige gårdens dører. Spesifikasjoner kan fås ved henvendelse til styret.
32. Aksjonæren er ansvarlig for å holde leiligheten i forsvarlig stand og for å sørge for vedlikehold av rør, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater. Aksjonærene plikter å fremlegge dokumentasjon til selskapet (ved styret) på at arbeider er utført av autoriserte fagfolk i tilfeller hvor loven forlanger dette.
33. Det er kun reparasjon og vedlikehold av selskapets fellesinstallasjoner som går gjennom den enkeltes leilighet som er selskapets ansvar. Dette gjelder for eksempel felles rør (stigeledningsrør og soilrør) og felles ledninger. Reparasjon og vedlikehold av fellesinstallasjoner skal kun skje i styrets regi og skal dermed ikke utføres av den enkelte beboer. Ved skade på selskapets fellesinstallasjoner skal styret få beskjed umiddelbart. Aksjonæren plikter å gjøre leiligheten tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskifting av slike fellesinstallasjoner. Aksjonærene kan kontakte styret for ytterligere informasjon om dette.
34. Brannvarslingsenhetene i leilighetene skal ikke fjernes eller demonteres. Det er heller ikke tillatt å demontere sokkelen. Vær varsom med støv og damp i nærheten av enheten. Ved oppussing eller lignende kan enheten dekkes til.
35. Hver enkelt beboer er selv ansvarlig for å ha forsikringsmessig trygge låser i sin ytterdør, samt forskriftsmessige røykvarslere og brannslukkingsapparat.
36. Adgang til og reglene for utleie er nedfestet i vedtektene til Aasaveien 1 AS. Eventuell utleie krever styrets samtykke.
37. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av

vedkommendes husstand, herunder leietakere eller andre han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

[Vedtatt på ordinær generalforsamling 31. mai 2023]

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR BOLIGAKSJESELSKAPET
Aasaveien 1

Sist revidert i ordinær generalforsamling 04.04.2024

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål
Selskapets navn er Aasaveien 1 A/S. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

1.2 Ansvarsbegrensning
Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering
Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer
Selskapets aksjekapital er kr 170 500.-, fordelt på 341 aksjer á kr 500.-, fullt innbetalt og pålydende navn.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte
Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk
Hver aksje gir borett, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre
En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstands- felleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nek- tes uten saklig grunn.

Husordensregler fastsettes av generalforsamlingen.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer, og utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Utskifting av vinduer og ytterdører til leilighet utføres i den stand som er vedtatt av styret.

Aksjeeieren skal kunne dokumentere at utførte arbeider som krever autorisasjon (våtrom,elektriske anlegg) er utført av autorisert fagperson.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskift- ninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Estetiske endringer av fasaden, som oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

En andel av bygårdens pipeløp er ikke lenger aktive og klassifisert som uforsvarlige å bruke. Det er kun tillatt å anlegge ildsted tilknyttet de aktive pipene. Det kreves skriftlig godkjennelse fra styret før arbeid med å anlegge nytt ildsted, endring av ildsted eller flytting av ildsted igangsettes. Søknaden vurderes på bakgrunn av hva slags ildsted som skal monteres, effekten på ildstedet, kapasiteten på pipeløpet ildstedet skal tilkobles og hvilken aktør som skal utføre arbeidet. Når godkjenning fra styret foreligger og arbeidet er sluttført skal kopi av monteringsbevis leveres til styret.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige av- gifter med mer.

Felleskostnadene fordeles etter aksjefordelingen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser, for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Dette gjelder kun heftelser som har fått rettsvern etter 15. august 2005.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravi- kelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. (Borettslagsloven § 5-22.)

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eien- dommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravi- kelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst to uker. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet sak(er) på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret før fristen satt av styret for innmelding av saker til generalforsamling.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer og leder.
- valg av revisor.
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minsten annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av styreleder og tre til fire styremedlemmer. Generalforsamlingen skal også velge minst ett varamedlem. Varamedlemmene har forslags- og talerett, og har stemmerett når det foreligger forfall fra styremedlemmer.

Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og velges for ett eller to år om gangen.
Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for for- valtningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

7.11 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder. Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld.

8 Revisjon

8.1 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

EKSPEDISJONSDOK.

Aasarn. 1

7 fr. 7/2 /1923

Våningshus.

Nb 712/1923

Anmeldelse
7. Tegningen

KRISTIANIA 127/1923. VAND- OG KLOAKVÆSEN

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus

paa Matr.-No. 1 og 3 Aasaneien V.

Indlevert 22 juni 1923 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

KRISTIANIA VANDVÆSEN R

Kristiania den 23 juni 1923

712/23 - H. J. Sparre.

Grunden er ikke vaarmeldt.
Aasaneien vedde er 15.70 og Tomtebygselen 12,50, Aasaneien er kun fyrret opmaalt.
Oslo 27 juni 1923.
For Reguleringschefen
J. A. Wang.

KRISTIANIA REGULERINGSCHEFEN 1092/23

KRISTIANIA 2816/1923 VAND- OG KLOAKVÆSEN

J.nr. 127/1923. Ad. matr.nr.1/3 Aasaveien.

Tilbakesendes med bilag herr bygningssjefen i Kristiania.

Kjeldergulvets høide approberes i overensstemmelse med tegningerne.

Med hensyn til ledningernes arrangement og størrelse forbeholder man sig at opstille de nødvendige bestemmelser naar detaljert anmeldelse indsendes gjennem autorisert rørlægger.

Hvis ikke de to tomter slaas sammen til et matr.nummer maa ledningerne lægges saa der ikke blir fællesledninger.

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser.-

Kristiania vand-og kloakvæsen den 2. juli 1923.

7/7 23

Overrundes Hvis mindelsken til Attesten.

7/12/23

3/7 23.

Sundhedskommissionen har fattet saadan

Resolution:

Dispensation fra bygningsloven § 30 anbefales, indskrænket forsaavidt fabrikken angaar. Forandringerne ved indkjørselen maa forsynes med dobbelt gulv med luftrum imellem og med støbejernsrist i øverste gulv. Bryggerums dør ikke anlægges under pikevandet. Det forutsættes at samtlige arbeider får saalig lysflake og at bygningsloven iøvrigt efterkommes.

Kristiania sundhedskommission 14 Juli 1923.

1039 1923

7/12 23

Sekretær

N. J. Bk vedstilling.

21/2 1923

16/7 23.

J. Pettersen

Tilbakesendes Hr. Byggeingeniøren.

Der tillr. Vedk. i Henh. t. § 102¹ fra:

A. § 47² for Akkumulen for 2den Etasje.

Der tillr. Byggings-kommisjonens Vedk. fra:

B. § 36¹ for Gavlopbyggene mot Fasaden. den lovl. Gesimshøide er angit herfra på Facadetegningen.

C. § 29¹⁴ forat Avdelingsvegg (på Bl 4 merket a-b) ikke er ført over Takflaten.

Der tillr. Reguleringskommisjonens Vedk fra:

D. § 62¹ for manglende brudt Hjørne.

Videre bemerker:

1. Fundamenter for ikke Vegge må utføres i minst 70 cm tykk Beton.
2. Indgangene fra Gater må adskilles fra Trappehusene ved Dør.
3. Indgangsdørene må utvides såvel i Høide som Bredde forat bli lovlige i Henh. t. § 45¹.
4. Avdelingsveggen må være av minst 1 Stens Tykkelse like til Hovedtaket og være uten Skibter og Kanaler
5. Facadeløsningen på Hjørnet er ikke i Overensstemmelse med Planene
6. De trukne Rørstrøk er ikkeldige. et Sammenstik av Rørene X-4 på Bl 4 ~~tegnes~~ må påtrøvet. Rørene må utføres i Støpejern.
7. Rørdimensjonene Størrelse fremgår ikke av Tegningene det må ikke anbringes mere end 7 Rør til 9x9" Type og 9 Rør til 9x12".
8. Feiedøre må ikke mindre end 1 Steds Kjedevidde
9. WC, Bad og Dusch-rum må gis skikkelige Etageadskillelser.

10. Der må redegjøres for forrådne Jernkonstruktioner

11. Sanitetsvæsen må særskilt anmeldes til Hovedrevisionen.

12. Ansvars-Erkl. må fremsendes.

Endelig Godkjendelse kan ikke meddeles før:

a. de under A, B, C, D nævnte Undersøgelser er erhvervet

b. de under Punkt 5, 6, 7, 10, 11, 12 nævnte Forhold er i Orden.

c. Kartforretning er avholdt og tinglyst

d. taxationen er godkjendt

e. event. Gateopparbeidelse er ordnet ved Meddelelse fra Rodemesteren for 2den Avd.

Kr.a 17/7 23 H. Bull.

7/12 23

Innmeldt Kria. Brandstyre.

7/12 1923

Kristiania
372/23.
Brandstyre

18/7 23.
H. Pettersen

EKSPEDISJONSDOK.2

BYGNINGS-
B. A. 712/1923
KRISTIANIA

695/1923 = 954/1923

Expeditions-Dokument 2.

angaaende Vaaningshus

paa Matr. No. 1 og 3 Aasaveien.

Indlevert _____ Attesteret _____

6

Oversendes Kristiania Brandstyre.

Anmeldelsen anbefales paa følgende betingelser:

1) Kjældernedgange i forbindelse med trapperum indbygges ildfast med ildsikre selvlukkende døre.

2) Indvendige døre mot trapper gjøres selvlukkende, og lysaapninger i, over eller ved siden av disse døre dekkes med ildsikkert glas.

3) For mangelende brandvæg over tak underpunges taket i mindst 1 meters utstrækning paa begge sider av brandveggen med rabitz, og taktækningen over brandvæggen lægges i cementmørtel direkte paa denne.

4) Redningsbalkongerne gis gulv av jernbeton og forlænges som antydet med rødt paa bl. 4.

5) Redningstaug anbringes efter brandchefens nærmere anvisning.

Kristiania Brandvæsen den 25. juli 1923.

O. Brockmann.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales som indstillet.

KRISTIANIA brandstyre den 3. august 1923.

Herman Thaulow

712/1923.

Facadetegn

Facadekomitéen kan i Møte den 20de d. besluttet.

Anbefalt ikke godkjendt.

Forslaget Kria. Bygningskom. med Tandskilling:

1. Facadene godkjendt ikke.
2. Undtagelse fra § 30 for Gavl, saavidt Hvide Sidestede.
3. Undtagelse fra 29 14 Stk. vaar de av Brandvæsenet nævnte Kravsplankommer.

21/8. 23

H. J. Sparre.

F/2
T§23

12.
22.8.23

Bygn. kom. kan i møte idag bekjendt sken indstillet.

Videre bemerket:

I. Reg. vedrørende påtegning.
II. Vand.- og kloakvæsenets påtegning
III. Brandvæsenets bekjendtgjørelse.
IV. Bygn inspektørens indstilling, pkt. 1: a, 2, 11-13.

Saken oversendes derefter Kria. og kom. i anledn. disp. fra § 62 (bindt hjørne)

meddelt 23/8 23 Kria. 22/8 23.

F/2
23



H. J. Sparre.

J. Pettersen

Fastlagget regulerings-kommission
Det synes ikke klart at planene,
hvorved hjørnetomme er tænkt anvendt
Imidlertid fastholdes som bestemmelig:
Hjørnet blir at beholde ovenstående E62

Kria 29/8 23 Nilsaasbug

Tilbakesendes hr. bygn. chefen
Reg. kommissionen har i møte den 31 august
behandlet dette anmeldte spørsmål.

Kria. 1/9-23.

7/12
23

J. A. Wallog
konsulent

Reg. kom.: s beslutn. av 31.f. mnd.
meddeles anmelderen. Forøvrigt henvises
til meddelelse herfra av 23.f. mnd.

Kria. 3/9 23.

meddelt 3/9 23

H. J. Sparre.

M. 9
M 10-15

H. Pettersen

U.D. i anledn. M. 10-15.

7/12
23

26/10 23.

H. Pettersen

Tilbakesendes Hr. Byggningskontoret i Juli. Bl 10-15.
1. Facaderne må godkjendes
2. Til de anbragte Barvogne for Badegjester ønskes at bemerke.

Kra 26/10 23. H. Bull.

712/23

Facadekomitéen har i Møte den 29de di. besluttet:
Ankepunkt ikke godkjendt.
Forelegges Kria. Byggningskom. under Henvisning hertil.

30/10. 23.

H. J. Sparre.

712/23

5

31/10.23

Byggn. kom. har i møte idag besluttet:

Facaderne godkjendes ikke.
Meddeles anmelderen i anledn. bl. 10-15 tilliksmed byggn. inspektørens protokn. av 26. ds. pkt. 2, der tiltrædes.

Kria. 31/10 23.

meddelt 8/11 23

H. J. Sparre

bl. 16-17 ny facade

J. Pettersen

BYGNINGSCREFEN
B. J.-No. 712-1923
KRISTIANIA

991/1923 = 1026/1923 = 1074/1923 = 1115/1923

Expeditions-Dokument 3.

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 1 og 3 Aasaveien.

Indleveret Attesteret

Facadekomiteen har i anl. de nye Facader behandlet: Anbefales ikke godkjendt.
Forelagt Kria. Byggnämnden.

4/12/23

6/11. 23

O. J. Sparre.

12

7. 11. 23

Byggn. kom. har i møte idag behandlet: Fasadene godkjendes ikke.
Meddeles anmelderen i anledn. bl. 16-17.

Kria. 7/11 23.

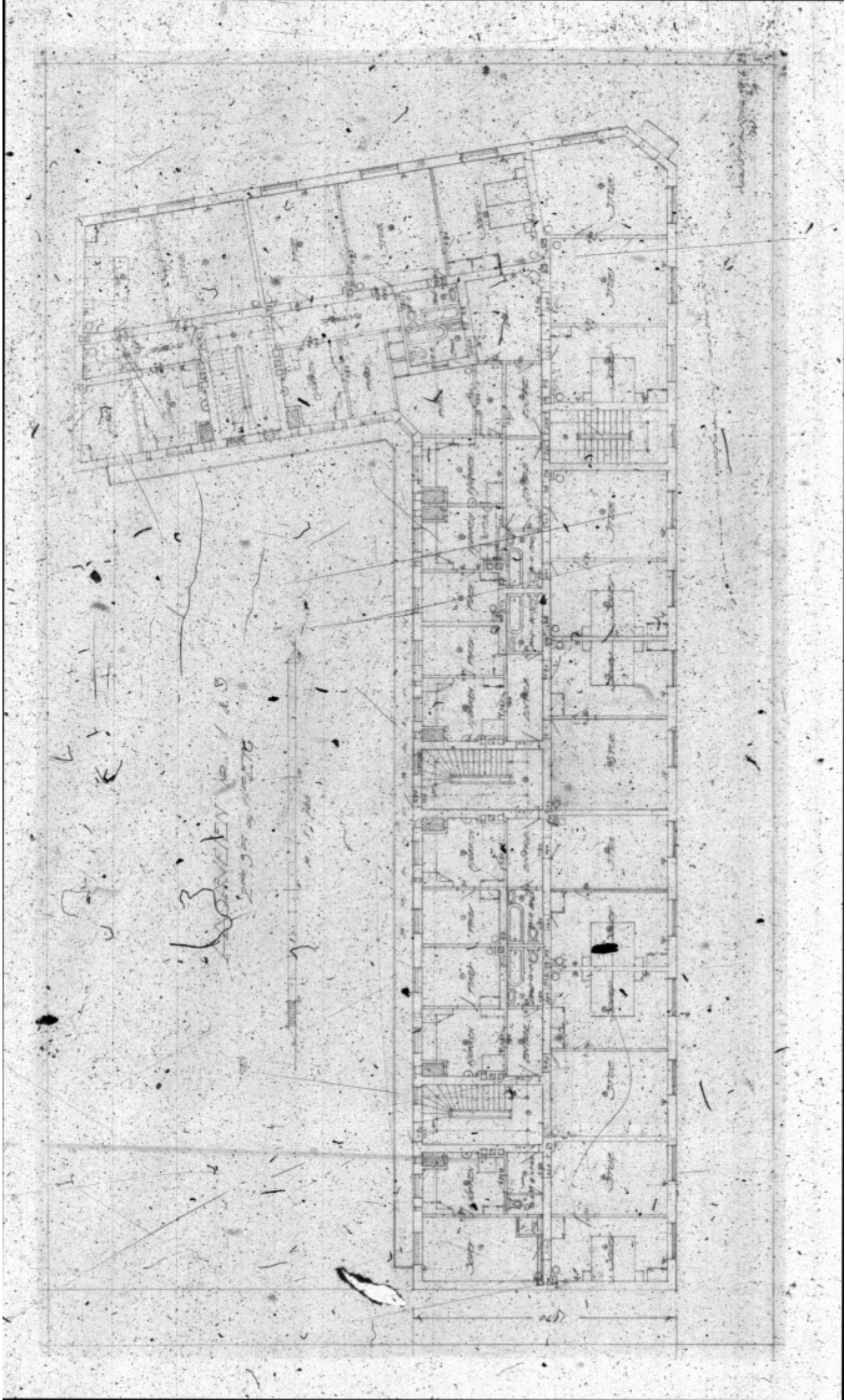
meddelt 8/11 23

O. J. Sparre.

H. Eriksen

H 18-22 Lange.

BYGGETEGNING
2-4 ETG.



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman
ÅSAVEIEN 1A

Dato: 27.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504417
8268969

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 4

Vi viser til bestilling av 20250127 for ÅSAVEIEN 1A.

GNR. 215 BNR. 4

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1899.

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

1336 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

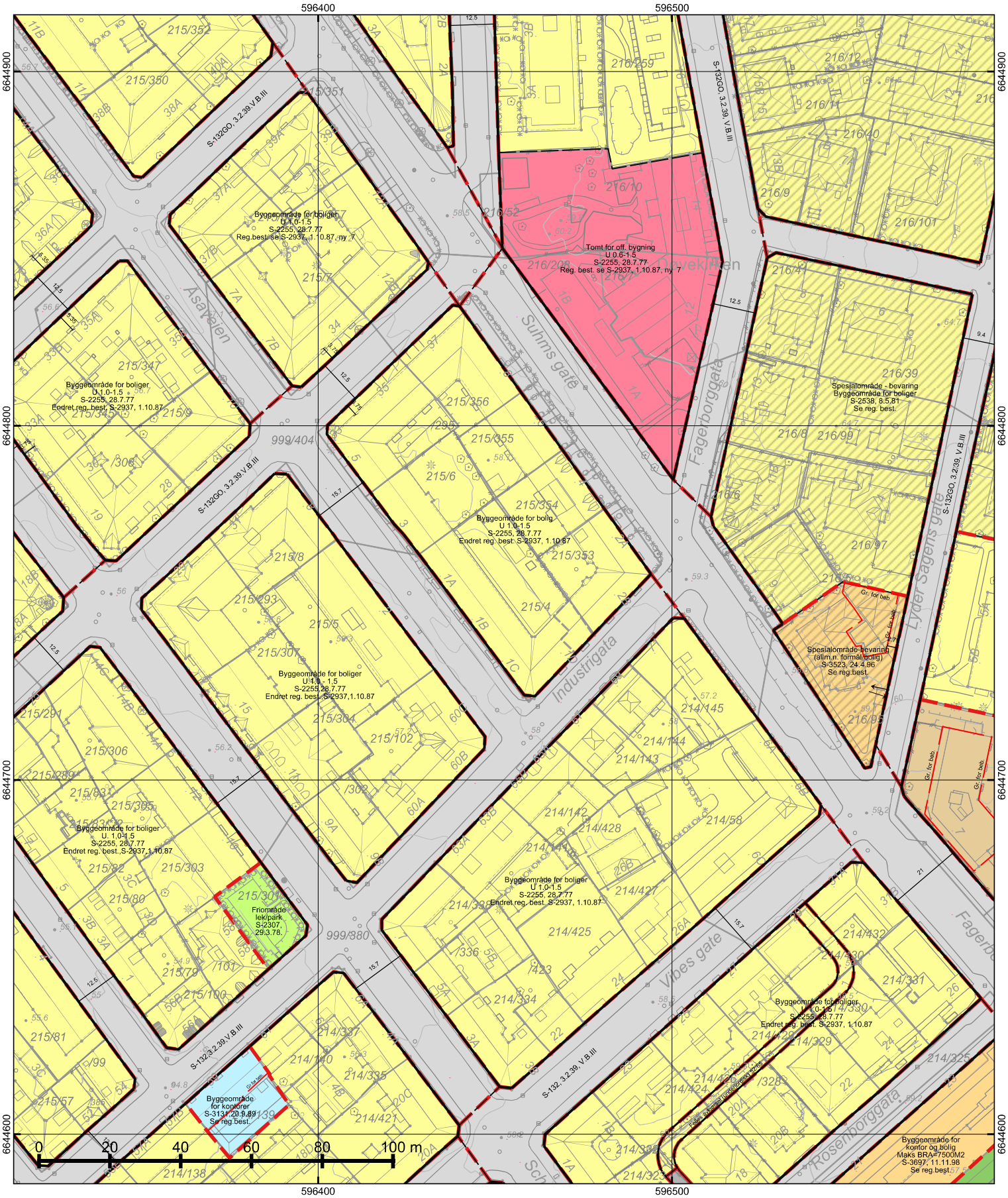
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 27.01.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

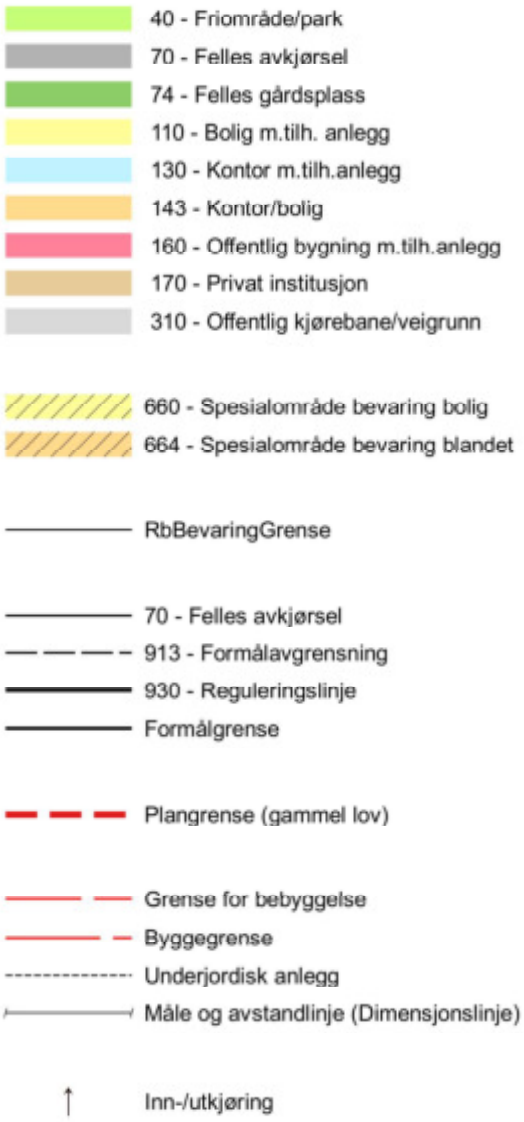
PlottID/Best.nr: 137750/ 86504417
Adresse: ÅSAVEIEN 1A
Gnr/Bnr: 215/4

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005345
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137750/86504417
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005345

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




S-132GO

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)
1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

S-2255

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270698, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

FERDIGATTEST BALKONG

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 26.03.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201615659-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jessica Priscila Espinoza Dominguez	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSAVEIEN 1	Eiendom:	215/4/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Åsaveien 1	Adresse:	Åsaveien 1C, 0362 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Åsaveien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 20.3.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.03.2018 av:

Jessica Priscila Espinoza Dominguez - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Åsaveien 1, Åsaveien 1C, 0362 OSLO, vidar@ovk.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Åsaveien 1B
Aksjebrevnr. 60-69 (12) Orgnr. 934471237 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0095

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 99 49 15 05

E-post: thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater