PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

FROSTVEIEN 21

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Frostveien 21, 1164 OSLO

OSLO kommune

gnr. 180, bnr. 610

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 06.08.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3150 **Referansenummer:** PR5949

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum **Vår ref:**

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Sveiset banebelegg (takpapp). Tekkingen er fra byggeår. Det er ingen kjente lekkasjer fra taket.

Beslag, takrenner og nedløp i standard beslagsplate i stål.

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Det er musesperre bak panelen. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket. Flat takkonstruksjon. Konstruksjonen er innebygget. Ingen synlige nedbøyninger eller skader innvendig. Synlige luftespalter i takutstikk.

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede i hovedsak. Sidehengslet med vippefunksjon i loftstuen. Fastkarmsvindu i stuen, entréen og loftstuen.

Glatt ytterdør med elektronisk lås (Yale Doorman). Tre balkong -/terrassedører fra 2022 med glassfelt. En av dørene er tofløyet. Døren til takterrassen er skyvedør.

1. etg.: Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 33 m². Det er lys og stikkontakt på terrassen. Terrassen er omtrent vestvendt. Utebod i forlengelsen av terrassen. Det er utekran på terrassen.

2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i glass. Gulvet har platting i tre. Høyde på rekkverk er ca. 110 cm. Balkongen er på ca. 2 m². Det er stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent østvendt.

3. etg.: Takterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 37 m². Rekkverk i tre og glass. Terrassen er både øst- og vestvendt. Det er lys og stikkontakt på terrassen. Det er utekran på terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1- stavs parkett i i hovedsak. Fliser i gangen nede. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i 1. etg.. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon om eventuelle radontiltak. Det er krav til radontiltak i lovverket og det legges til grunn at dette er ivaretatt. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (http://geo.ngu.no/kart/radon/)

Vedovn i stuen med glassdør. Ovnen er koblet til stålrørspipe. Peisplate i stål. Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Innvendig trapp i tre med både åpne og lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

Glatte innerdører med terskler. Skyvedører til badet på soverommet og i entréen nede.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Vedovn i stuen. Varme i baderomsgulvene, gulvet på vaskerommet og gulvet i entréen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/teknisk:

Vaskerom med opplegg for vaskesøyle. Servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet. Rommet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren. Aggregatet til hele boligen er plassert i vaskerommet.

Det er utført hulltaking bak servanten i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Bad soverom:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot nabobadet. Våtsonen bak servanten vender mot yttervegg. Det er mulig å ta hull eksempelvis fra soverommet, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

Bad gang:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med

Beskrivelse av eiendommen

ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Det er utført hulltaking bak servanten (våtsone) i tilstøtende soverom. Bak dusjen, som er den delen av badet med størst fuktbelastning, er det ikke mulig å ta hull fordi nabobadet ligger vegg i vegg. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrør. Kjøkkenet er fra byggeår.

Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil i himling koblet til det balanserte ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

1. etg., vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet med stoppekraner. Det er lekkasjestoppper på både varmt- og kaldtsvannsrør. Rørene har tettemuffer. Vaskerom: Rørskap med samlestokker. Kursene er merket. Forøvrig skjult anlegg. Kott u/trapp: Inntaksrør med hovedstoppekran. Begge bad har skjult røranlegg. Det er utekraner på takterrassen og markterrassen.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i boligen. (Kasset inn).

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i vaskerom, kjøkken og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i oppholdsrom (stue, loftstue og soverom). I loftsstuen er ventilen plassert i etasjeskillet (gulvet). Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert i vaskerommet/teknisk rom. Det er ingen feilmeldinger på aggregatet på befaringen. Eier har byttet filter i juli 2025.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i kottet under trappen i 1. etg.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 14 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Brannvarslere i alle etasjer i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc. TG er satt på alder da bygningsdelen ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

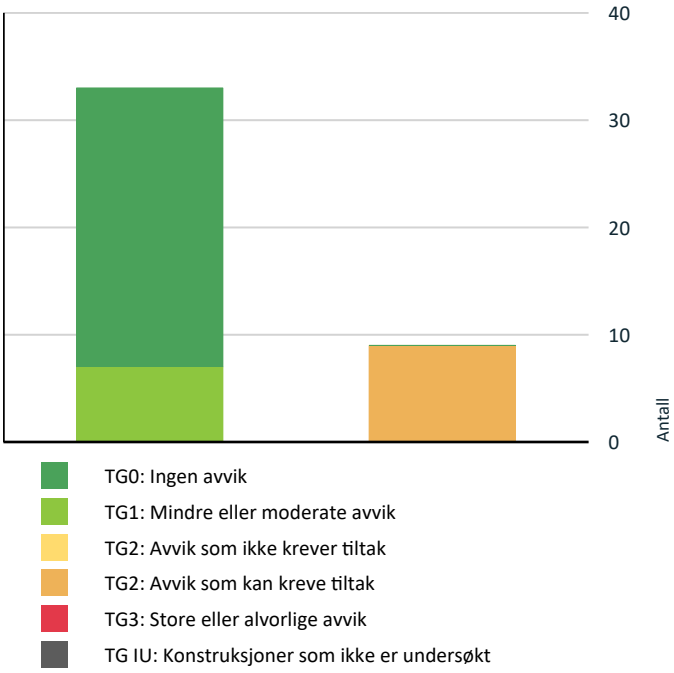
Rekkehus

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad soverom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad soverom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad gang > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad gang > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sveiset banebelegg (takpapp). Tekkingen er fra byggeår. Det er ingen kjente lekkasjer fra taket.

Øverste tak er inspisert. Tekking under takterrasse er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er vurdert på alder.

TG 0 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i standard beslagsplate i stål.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

TG 0 Veggkonstruksjon

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Det er musesperre bak panelen. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon. Konstruksjonen er innebygget. Ingen synlige nedbøyninger eller skader innvendig. Synlige luftespalter i takutstikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fluenetting i form av en perforert "pølse" har løsnet og falt ned foran huset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fluenetting bør reetableres. Kontakt eventuelt utbygger.



Fluenetting henger løst ned foran huset.



Fluenetting på utspring over terrassen.

TG 0 Vinduer

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede i hovedsak. Sidehengslet med vippefunksjon i loftstuen. Fastkarmsvindu i stuen, entréen og loftstuen.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Glatt ytterdør med elektronisk lås (Yale Doorman). Tre balkong -/terrassedører fra 2022 med glassfelt. En av dørene er tofløyet. Døren til takterrassen er skyvedør. (Se eget pkt. om balkongdør i 2. etg.).

TG 2 Dører - 2

2. etg.: Balkongdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er vanskelig å få lås og det krever noe makt å lukket døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Døren bør justeres. Kontakt eventuelt utbygger.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etg.: Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 33 m². Det er lys og stikkontakt på terrassen. Terrassen er omtrent vestvendt. Utebod i forlengelsen av terrassen. Det er utekran på terrassen.

2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i glass. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 110 cm. Balkongen er på ca. 2 m². Det er stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent østvendt.

3. etg.: Takterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 37 m². Rekkverk i tre og glass. Høyde på rekkverk er ca. 110-111. cm. Terrassen er både øst- og vestvendt. Det er lys og stikkontakt på terrassen. To overløp på hver side av terrassen. Det er skjært ut i terrassebordene sånn at det skal være mulig å komme til overløpene for vedlikehold/rens/ettersyn. (Krever skrudrill). Det er utekran på terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1- stavs parkett i i hovedsak. Fliser i gangen nede. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i 1. etg.. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmål er tatt i stuen, gang og soverom oppe og loftstue.

Største skjevhet er målt til ca. 12 mm. gjennom hele gangen i 2. etg. og ca. 5 mm. på to meters lengde i hovedsoverommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon om eventuelle radontiltak. Det er krav til radontiltak i lovverket og det legges til grunn at dette er ivaretatt. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (http://geo.ngu.no/kart/radon/)

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 0 Pipe og ildsted

Vedovn i stuen med glassdør. Ovnen er koblet til stålrørspipe. Peisplate i stål. Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

TG 0 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med både åpne og lukkede trinn.
Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

TG 0 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Skyvedører til badet på soverommet og i entréen nede.

TG 2 Innvendige dører - 2

Glatt dør med terskel til vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Vaskerom: Nederste delen av dørbladet er delaminert. Dette skyldes antagelig manglende fuktbestandighet på døren. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dørblad kan eventuelt byttes. Det anbefales å sette inn dør som har bedre fuktbestandighet enn nåværende dør.



Dør til vaskerom. Delaminering på nederste delen av dørbladet.

Andre innvendige forhold

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Vedovn i stuen. Varme i baderomsgulvene, gulvet på vaskerommet og gulvet i entréen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom med opplegg for vaskesøyle. Servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet. Rommet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

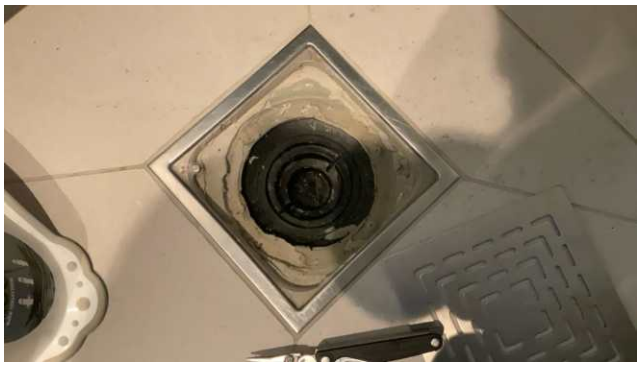
TG 0 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 22 mm. Høyde på terskel er ca. 15 mm.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk med klemring og synlig membranmansjett og smøremembran i sluket.



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskesøyle. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 0 **Ventilasjon**

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren. Aggregatet til hele boligen er plassert i vaskerommet.



Overstrømming under døren.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking bak servanten i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak servanten.

2. ETASJE > BAD SOVEROM

Generell

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser svakt fall mot sluket på deler av gulvet. Utenfor dusjen på veggen med wc måles motfall (fall feil vei) med fall bort fra sluket. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 18 mm. Høyde på terskel er ca. 38 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

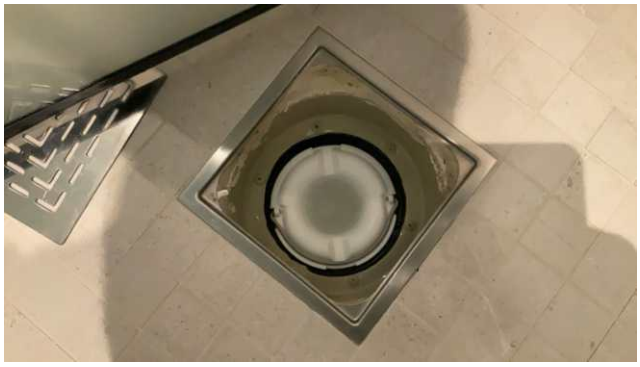
Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør vurderes å reklamere mot utbygger.

2. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membranmansjett og smøremembran.



Sluk.

2. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det kan være at det er montert andre løsninger som ivaretar kravet om synliggjøring av lekkasjevann som for eksempel en ekstra sikkerhetspose rundt sisternen som leder lekkasjevann ut i toalettskålen, men dette vites ikke.

2. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD SOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot nabobadet. Våtsonen bak servanten vender mot yttervegg. Det er mulig å ta hull eksempelvis fra soverommet, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

2. ETASJE > BAD GANG

Generell

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD GANG

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD GANG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser svakt fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 22 mm. Høyde på terskel er ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i hovedsak, men det blir liggende en vannfilm igjen på gulvet etter dusjing. Dette betyr at fallforholdene ikke er tilfredsstillende. Dusjvann inne i dusjsonen skal renne mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



Vannfilm blir liggende på gulvet i dusjen etter test av dusjen.

2. ETASJE > BAD GANG

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membranmansjett og synlig smøremembran.



Sluk.

2. ETASJE > BAD GANG

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Skade/sprekk i servanten.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Servant bør byttes.



Sprekk i servant.

2. ETASJE > BAD GANG

TG 0 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD GANG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak servanten (våtsone) i tilstøtende soverom. Bak dusjen, som er den delen av badet med størst fuktbelastning, er det ikke mulig å ta hull fordi nabobadet ligger vegg i vegg. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrør. Kjøkkenet er fra byggeår.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil i himling koblet til det balanserte ventilasjonsanlegget. Utkastet fra kullfilteret er oppunder himling og luften derfra suges videre ut gjennom avtrekksventilen. Avtrekksventilen er ikke rett over koketoppen, men er skjønnsmessig vurdert å være ok som løsning for å trekke forurenset luft ut av rommet.



Test av avtrekksventil. Papiret henger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

1. etg., vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet med stoppekraner. Det er lekkasjestoppper på både varmt- og kaldtsvannsrør. Rørene har tettemuffer. Vaskerom: Rørskap med samlestokker. Kursene er merket. Forøvrig skjult anlegg. Kott u/trapp: Inntaksrør med hovedstoppekran. Begge bad har skjult røranlegg.

Det er utekraner på takterrassen og markterrassen.



Rørskap på vaskerom.



Hovedstoppekran

TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i boligen. (Kasset inn). Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i vaskerom, kjøkken og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i oppholdsrom (stue, loftstue og soverom). I loftsstuen er ventilen plassert i etasjeskillet (gulvet). Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert i vaskerommet/teknisk rom. Det er ingen feilmeldinger på aggregatet på befaringen. Eier har byttet filter i juli 2025. (Dette må gjøres hver år, se brukermanualen for intervaller).

TG 0 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i kottet under trappen i 1. etg. Berederen er fuktsikret med sluk i gulvet. Det er synlig membran nede i sluket. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til fast punkt. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 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.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 14 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Det er levert en relativt informativ og omfattende fdv dokumentasjon med bilder og sjekklister, samt beskrivelser, men ikke samsvarserklæring. Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæringer) gir TG 2. Samsvarserklæring bør etterspørres hos utførende el. installatør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er levert en relativt informativ og omfattende fdv dokumentasjon med bilder og sjekklister, samt beskrivelser, men ikke samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

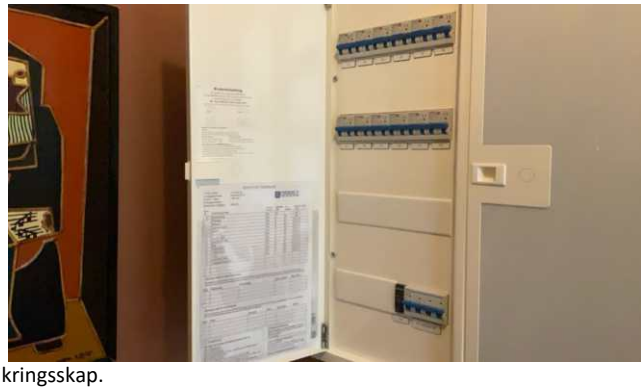
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Brannvarslere i alle etasjer i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc. TG er satt på alder da bygningsdelen ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

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

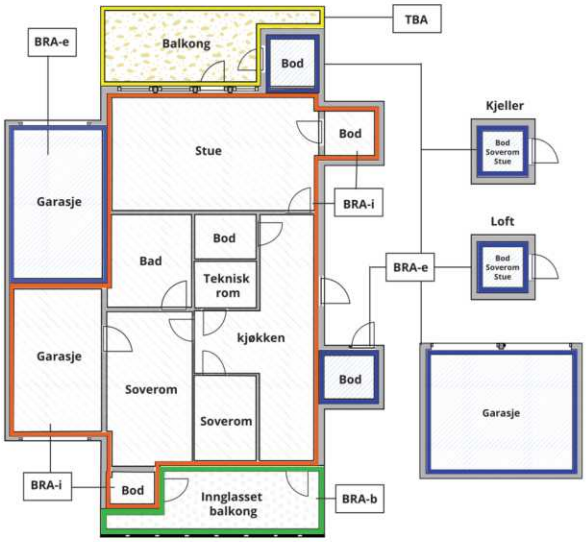
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	61	6		67	33
2. etasje	61			61	2
3. etasje	15			15	37
SUM	**137**	**6**			**72**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, stue, vaskerom/teknisk, kott u/trapp, spisestue	Utebod	
2. etasje	Bad soverom, Bad gang, 4 soverom, gang		
3. etasje	Loftstue		

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 240 cm. i alle etasjer.

1. etg.: Terrasse (TBA) avrundet til 33 m². 2. etg.: Balkong (TBA) avrundet til 2 m². 3. etg.: Takterrasse avrundet til 37 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Nytt bygg i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Rekkehus	135	2

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Martine Wang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	610		0	4645.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Frostveien 21

Hjemmelshaver
Frostveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FROSTVEIEN BORETTSLAG	923440445		Ukjent	Wang Erik, Wang Martine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Kommentar
Eventuell fellesgjeld er ikke kjent.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Munkerud i Oslo. Kort vei til marka og turterreng. Området har god dekning av barnehager og skoler. Kollektivtilbudet i området består av buss.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan S-5055.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/PR5949

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

Frostveien 21

Nabolaget Stenbråten/Leirskallen - vurdert av 179 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stenbråten skole (1-7 kl.) 485 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 364 elever, 20 klasser	17 min 1.3 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	5 min 2.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Maikollen Linje 73X	10 min 0.8 km
Mortensrud Linje 2, 3	14 min 1.2 km
Sæter Linje 13, 19	5 min 2.2 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	6 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.8 km

BARNEHAGER

Solbakken barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Steinbråten naturbarnehage (0-5 år... 99 barn	12 min 0.9 km
Bjørnebo barnehage (0-5 år) 69 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Mortensrud	16 min
Coop Extra Mortensrud	16 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Mortensrud Torg	15 min
Boots apotek Mortensrud Torg	15 min
Mortensrud Vinmonopol	16 min

SPORT

Leirskallen flerbrukshall	11 min
Gamle bygdevei balløkke	12 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	15 min
Sport og Mosjon	16 min

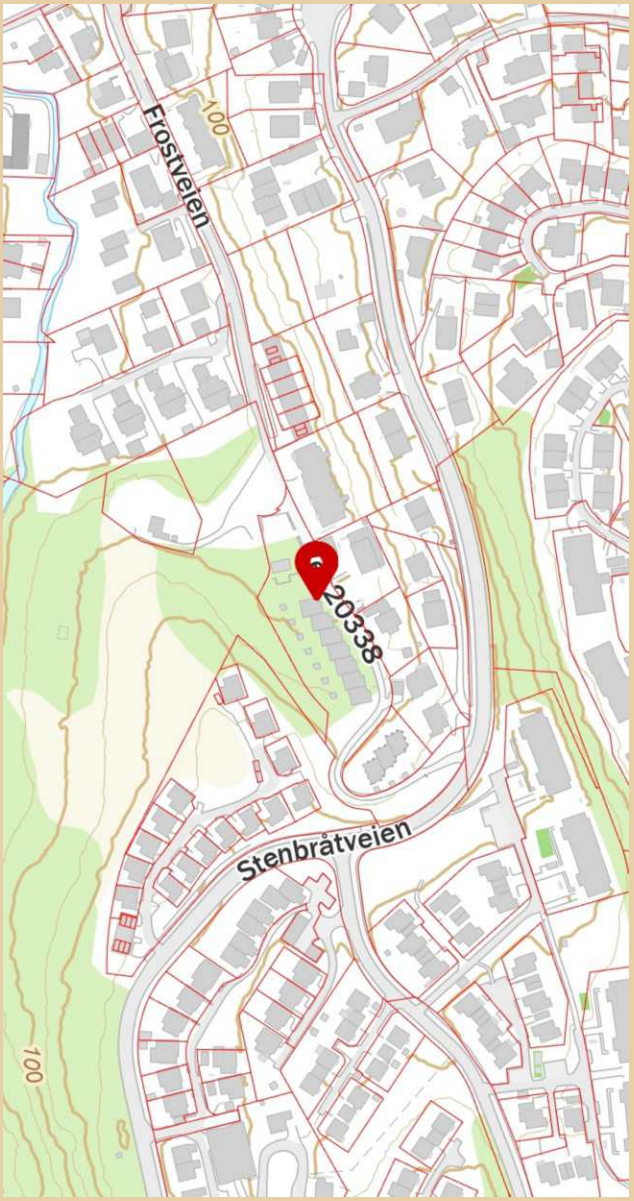
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251171

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martine Wang	Erik Wang

Gateadresse
Frostveien 21

Poststed	Postnr
OSLO	1164

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 38251171

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget platting, trapp og vedbod på dugnad i familien.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251171

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger ikke ferdigattest

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251171

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251171

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Wang	2745750a96267e362a6ba53eb86752d48d3bf7e8	02.08.2025 07:14:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Wang	fe96c13b4f63034dc18f7f6d630c091925a60272	06.08.2025 18:23:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251171

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

VEDTEKTER FOR FROSTVEIEN BORETTSLAG

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 03.09.19.

1 Lagets navn, forretningskontor og eiendom

1.1 Lagets navn og forretningskontor

Lagets navn er Frostveien Borettslag med forretningskontor i Oslo, jfr. burettslagslova ("brl.") § 2-2 første ledd nr. 1 og 2.

1.2 Lagets eiendom

Laget planlegger etter nærmere avtale med Bifrost Utvikling AS å erverve hele aksjekapitalen i FV Utvikling AS, som eier eiendommen i Frostveien, 1164 Oslo, under fradeling fra gnr. 180, bnr. 432.

Etter at laget har ervervet hele aksjekapitalen i FV Utvikling AS vil dette selskapet bli innfusjonert i laget, slik at laget blir eier av totalt 10 boligseksjoner på eiendommen. De nærmere betingelsene for lagets erverv av eiendommen gjennom aksjekjøpet fastsettes ved senere avtale mellom laget og aksjonæren i FV Utvikling AS, Bifrost Utvikling AS.

2 Lagets formål

2.1 Eksklusiv borett

Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne en eksklusiv borett til en bolig i de byggene borettslaget eier, jfr. brl. §§ 1-1 første ledd første punktum og 5-1.

2.2 Virksomhet i sammenheng med hovedformålet

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet, jfr. brl. § 1-1 første ledd annet punktum.

3 Antall andeler og andelenes pålydende

Laget består av 10 andeler. Hver andel har pålydende verdi på NOK 5.000, jfr. brl. §§ 2-2 første ledd nr. 3 og 3-1.

4 Andelseierne

4.1 Fysiske personer

Med unntak av Bifrost Utvikling AS, som gjennom aksjesalget selger lagets eiendom til laget og andelene til andelskjøpere, og som har rett til å beholde så mange andeler som selskapet måtte ønske, kan bare fysiske personer (enkeltpersoner) være andelseiere i borettslaget, jfr. brl. §§ 4-1 og 2-12. Bifrost Utvikling AS kan uten hinder av forrige setning

overdra en eller flere av sine andeler til andre juridiske personer, som trer inn i Bifrost Utvikling AS' sted, jfr. brl. §§ 2-12 og 4- 3.

4.2 Fysiske personer kan bare eie én andel Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn èn andel, jfr. brl. § 4-1.

4.3 Juridiske personer adgang til å erverve andeler

Juridiske personer som nevnt i brl. § 4-2 første ledd, som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget, i henhold til brl. § 4-2 første ledd.

4.4 Kreditor og usolgte andeler

Uten hinder av det som fremgår av punkt 4.1, 4.2 og 4.3, kan en kreditor erverver en eller flere andeler for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen(e), jfr. brl. § 4-2 andre ledd første punktum. Det samme gjelder noen som erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid, jfr. brl. § 4-2 annet ledd annet punktum.

5 Generalforsamlingen

5.1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndighet i laget, jfr. brl. § 7-1. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jfr. brl. § 7-9.

5.2 Møterett

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett, med de begrensninger som følger av punkt 5.15. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg, jfr. brl. § 7-2 første ledd. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i laget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede om ikke det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall, jfr. brl. § 7-2 annet ledd.

5.3 Fullmektig og rådgiver

En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men når flere eier en andel sammen, kan de ha felles fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst, jfr. brl. § 7-3 første ledd.

Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det, jfr. brl. § 7-3 annet ledd.

5.4 Ordinær generalforsamling

Laget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av Juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som noen ønsker skal tas opp, jfr. brl. § 7-4 første ledd.

Spørsmålet om godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen skal alltid behandles og avgjøres i den ordinære generalforsamlingen, jfr. brl. § 7-4 annet ledd.

Årsregnskapet, årsberetningen og revisjonsberetningen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse, jfr. brl. § 7-4 tredje ledd. Årsregnskapet og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet. Revisors beretning skal alltid leses opp.

5.5 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 2 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet, jfr. brl. § 7-5.

5.6 Innkalling til generalforsamling

Generalforsamlingen skal innkalles av styret. Innkallingen skal være send minst åtte og høyst tyve dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager, jfr. brl. § 7-6 første ledd.

Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling. Innkalling kan sendes elektronisk, herunder til andelseierens e-postadresse, jfr. brl. § 7-6 tredje ledd.

5.7 Saker som skal tas med i innkallingen

I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være klart angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være tatt inn i innkallingen, jfr. brl. § 7-7 første ledd.

Saker som en andelseier ønsker skal tas opp på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før utløpet den fastsatte frist for innlevering av saker, jfr. brl. § 7-7 annet ledd.

5.8 Om hvilke saker generalforsamlingen skal og kan behandle Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker, og ikke annet følger av særlig lovbestemmelse, jfr. brl. §

7-8. At saken ikke er nevnt i innkallingen, hindrer likevel ikke at:

a) den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinær generalforsamling;

b) det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg;

c) det blir vedtatt å kalle inn ny generalforsamling til å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

5.9 Hvilke saker den ordinære generalforsamlingen skal behandle

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles, jfr. brl. § 2-2 første ledd nr. 5:

1. Konstituering

a) Opptaking av navnefortegnelse.

b) Valg av protokollfører og én person til å medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsberetning fra styret.

3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjørelse til styret og revisor.

5. Valg av styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer.

6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

5.10 Stemmerett

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, uavhengig av om andelseieren har flere andeler, jfr. brl. § 7-10 første ledd.

5.11 Stemmerett for stifteren

Uavhengig av punkt 5.10 ovenfor har Bifrost Utvikling AS én stemme for hver andel som selskapet eier. Samtlige andeler som er eiet av Bifrost Utvikling AS kan være representert av samme fullmektig.

5.12 Flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning, jfr. brl. § 7-11.

5.13 Vedtektsendringer

Vedtektsendring kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen. Endringer som gjelder rettigheter eller plikter for Bifrost Utvikling AS, må så lenge Bifrost Utvikling AS er andelseier, ha tilslutning fra Bifrost Utvikling AS.

5.14 Generalforsamlingsprotokoll

Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen og den som ble valgt til å medundertegne protokollen, jfr. brl. §7-9 annet ledd.

5.15 Begrensninger i stemmerett

Stifteren Bifrost Utvikling AS beholder stemmeretten i generalforsamling til samtlige andeler inntil siste andel er overdratt til sluttbruker, ferdigattest foreligger for eventuelle søknadspliktige tiltak utført av Bifrost Utvikling AS og borettslaget har overtatt ansvar for drift, inndriving av felleskostnader og ansvar for fellesgjelden. Bifrost Utvikling AS vil gi melding til styret i laget når dette tidspunktet har inntruffet.

6 Styret

6.1 Styret

Styret skal ha minst tre og høyst fem medlemmer, jfr. brl. § 2-2 første ledd nr. 4 Bare myndige, fysiske personer kan være styremedlemmer, jfr. brl. § 8-1.

6.2 Valg av styremedlemmer

Generalforsamlingen skal velge styremedlemmene. Styrelederen skal velges særskilt, jfr. brl. § 8- 2 første ledd. Generalforsamlingen kan velge opp til fire varamedlemmer til styret, jfr. brl. § 8-2 annet ledd. Styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer kan gjenvelges.

6.3 Tjenestetid og avsetting. Styremedlemmene gjør tjeneste i to år om ikke annet er fastsett av generalforsamlingen, jfr. brl. §

8-3 første ledd.

Et styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret og generalforsamlingen skal gis rimelig forhåndsvarsel, jfr. brl. § 8-3 annet ledd. Et styremedlem kan avsettes av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-3 tredje ledd, med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

6.4 Vederlag

Vederlag til styremedlemmene skal fastsettes av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-4.

6.5 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Innkalling til styremøte skal foretas av styrelederen. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret blir sammenkalt, jfr. brl. § 8-5.

6.6 Vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer, inkludert eventuelle varamedlemmer, er til stede, jfr. brl. § 8-6 første ledd.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er avgitt. Står stemmene likt, gjeld det møtelederen har stemt for. De som stemmer for vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene, jfr. brl. § 8-6 annet ledd.

6.7 Møteledelse og styreprotokoll

Styrelederen skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder, jfr. brl. § 8-7 første ledd. Styret skal føre protokoll over sakene som blir behandlet i styremøtet. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, jfr. brl. § 8-7 annet ledd.

6.8 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, jfr. brl. § 8-8.

6.9 Vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om, jfr. brl. § 8-9:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold;

b) å øke antall andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie;

c) salg eller kjøp av fast eiendom;

d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene;

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;

f) tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene;

6.10 Lagets firma

Lagets firma tegnes av hvert enkelt styremedlem, jfr. brl. § 8-16. Styret kan gi prokura.

7 Begrensninger i borettslagets organers kompetanse

7.1 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for Bifrost

Utvikling AS' posisjon som eier av disse andelene (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge Bifrost Utvikling AS er andelseier.

7.2 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren Bifrost Utvikling AS planlegger, dersom og når det etter Bifrost Utvikling AS' skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre byggearbeider på eiendommen, både på den enkelte enhet, og på fellesarealer m.v. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at Bifrost Utvikling AS kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge Bifrost Utvikling AS er andelseier.

8 Forretningsførsel

8.1 Forretningsfører

Laget skal ikke ha en forretningsfører, jfr. brl. § 8-10 første ledd.

8.2 Avtale om forretningsførsel

Avtale om forretningsførsel kan inngås av styret. Avtalen skal kunne sies opp av laget med maksimalt seks måneders varsel. Med to tredjedels flertall kan generalforsamlingen gi samtykke til at avtale om forretningsførsel blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opp til fem år, jfr. brl. § 8-

10 annet ledd.

Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt. Styret vurderer med jevne mellomrom om forretningsføreren utfører tilfredsstillende arbeid, og vurderer om det er behov for skifte av forretningsfører.

8.3 Forretningsførerens representasjonsrett utad

Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen, jfr. brl. § 8-16 annet ledd.

9 Revisjon

9.1 Valg av revisor

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av generalforsamlingen, jfr. brl. §§ 9-1 og 9-2.

9.2 Revisors oppgaver

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

9.3 Generalforsamlingens instruksmyndighet

Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

9.4 Revisors godtgjørelse

Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

10 Eierskifte

10.1 Godkjenning

Ny andelseier skal godkjennes av laget. Godkjennelse kan ikke nektes saklig grunn. Er ikke melding om nekting av godkjenning kommet fram til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjennelse kom fram til laget, skal godkjennelse anses for å være gitt, jfr. brl. § 4-5 første ledd.

10.2 Erververens rett til å bruke boligen

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, jfr. brl. § 4-5 annet ledd.

10.3 Den forrige eierens ansvar

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til godkjennelse av en ny andelseier er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen, jfr. brl. § 4-5 tredje ledd.

10.4 Gebyr

For arbeid med eierskifte og eventuell godkjennelse, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen, jfr. brl. § 4-6.

11 Pålegg om salg - tvangssalg

11.1 Pålegg om salg og tvangssalg

Er en andel ervervet i strid med punkt 4 eller 10, kan laget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves tvangssolgt om pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn tre måneder. Er pålegget ikkeetterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, jfr. brl. § 4-8. 11.2 Borettslagets rett til å kjøpe andelen. Ved tvangssalg kan laget kjøpe andelen, jfr. brl. § 4-9.

12 Forkjøpsrett

Verken andelseierne eller andre har forkjøpsrett når en andel i borettslaget skifter eier, jfr. brl. § 4-11. Brl. kapittel V gjelder derfor ikke.

13 Boretten

13.1 Hver andel gir borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å benytte fellesarealene til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, jfr. brl. § 5-1.

13.2 Sameie i andell forhold til laget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv, jfr. brl. § 5-2 første ledd. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. brl. § 5-2 annet ledd.

14 Overlating av bruken til andre

14.1 Overlating av bruken

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av punkt 14.2 til 14.4, jfr. brl. § 5-3.

14.2 Overlating av bruken når andelseieren selv bor i boligen

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre, jfr. brl. § 5- 4.14.3 Overlating av bruken for opptil tre år

Med godkjennelse fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i punkt 14.4 bokstav

c), har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr brl. § 5-5.

14.4 Overlating av bruken med særlig grunn

Andelseieren kan ellers med godkjennelse fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

a) andelseieren er en juridisk person, eller;

b) andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning,

militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller;

c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller;

d) det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i første ledd, kan godkjennelse nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. brl.§ 5-6.

14.5 Søknad om godkjennelse

Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjennelse av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent, jfr. brl. § 5-7.

14.6 Andelseierens ansvar

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter i forhold til laget, jfr. brl. § 5-8 førsteledd.

Andelseier som er juridisk person, skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som gjelder mislighold av pliktene i forhold til laget, jfr. brl. § 5-8 annet ledd.

Fysisk andelseier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i han, så lenge andelseieren har overlate bruken av boligen til andre, jfr. brl. § 5-8 tredje ledd.

14.7 Pålegg om flytting

Blir bruken overlatt i strid med reglene her i punkt 14, eller er vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-9 første ledd.

Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan laget kreve fravikelse frå boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-9 annet ledd.

14.8 Bortfall av bruksrett

Alle bruksretter til boligen bortfaller når andelen skifter eier, jfr. brl. § 5-10 første ledd.

For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstand felleskapsloven § 3 andre ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av heftelser. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse i andelen. Vedtektsfestet forkjøpsrett blir ikke utløst før bruksretten er bortfalt, jfr. brl. § 5-10 annet ledd.

15 Andelseiernes bruk, vedlikehold mv.

15.1 Bruken av boligen og eiendommen Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere, jfr. brl. § 5-11 første ledd. En andelseier kan med godkjennelse fra styret gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn, jfr. brl. § 5-11 annet ledd.

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål, jfr. brl. § 5-11 tredje ledd.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, jfr. brl. § 5-11 fjerde ledd.

15.2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt m.m.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, jfr. brl. § 5-12 første ledd. Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen, jfr. brl. § 5-12 annet ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, jfr. brl. § 5- 12 tredje ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, jfr. brl. § 5-12 fjerde ledd.

15.3 Andelseiernes erstatningsansvar overfor laget

Laget kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter punkt 15.2. Dette gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldtes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å vente at andelseieren skulle ha regnet med hindringen, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen, jfr. brl. § 5-13 første ledd. Ligger årsaken til misligholdet hos en tredjeperson som andelseieren har gitt i oppdrag heilt eller delvis å oppfylle pliktene, er andelseieren fri for ansvar bare dersom også tredjepersonen ville ha vært ansvarsfri etter bestemmelsen i første avsnitt, jfr. brl. § 5-13 annet ledd. For tap som følger av at bruken av eiendommen eller deler av eiendommen blir avbrutt, kan laget bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side, jfr. brl. § 5-13 tredje ledd.

Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater laget å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må laget selv bære den tilsvarende delen av tapet, jfr. brl. § 5-13 fjerde ledd.

Ansvaret kan settes ned dersom ansvaret vil urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers, jfr. brl. § 5-13 femte ledd.

15.4 Erstatningsansvar i forhold til andre andelseiere

Dersom andre andelseiere lider tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etterpunkt 15.2, kan de kreve erstatning av andelseieren etter punkt 15.3 dersom tapet er omfattet av erstatningskrav fra laget, jfr. brl. § 5-15 første ledd.

For indirekte tap kan de andre andelseierne bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side, jfr. brl. § 5-15 annet ledd. Som indirekte tap regnes:

a) tap i næring;

b) tap som følge av avbrudd i bruken av eiendommen eller deler av eiendommen, men ikke kostnader med nødvendig innlosjering for andelseieren eller annen bruker av boligen;

c) tap som følge av skade på annet enn bolig og vanlig tilbehør til bolig.

Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater andre andelseiere å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må de selv bære den tilsvarende delen av tapet, jfr. brl. §§ 5-15 tredje ledd og 5-13 fjerde ledd. Ansvaret kan settes ned dersom ansvaret vil urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers, jfr. brl. § 5-13 femte ledd.

15.5 Ansvar ved eierskifte

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter punkt 15.2 selv om dette skulle ha vært utført av den forrige andelseieren, jfr. brl. § 5-16.

16 Lagets vedlikeholdsplikt mv.

16.1 Vedlikehold m.m. fra laget

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke påhviler andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen enn andelseier, jfr. brl. § 15-17 første ledd. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget vedlikeholde. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren, jfr. brl. § 15-17 annet ledd.

Andelseieren skal gi tilgang til boligen for utføring av arbeid, og for ettersyn i forhold tilvedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen brkuer av boligen, jfr. brl. § 15-17 tredje ledd.

16.2 Erstatningsansvar for laget

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at laget ikke oppfyller pliktene sine etter pkt. 16.1, med de begrensninger som følger av borettslagsloven, jfr. brl. § 5-18.

17 Felleskostnader og fellesgjeld

17.1 Fordeling og inndriving

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av eiendommens bygge- og finansieringsplan.

Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk, som for eksempel kostnader til TV-signal, kostnader til eget forbruk av varme fra felles fyringsanlegg m.v. Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

17.2 Panterett for felleskostnader

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn en sum som tilsvarer to ganger grunnbeløpet i folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført, jfr. brl. § 5-20.

18 Bortfall av bruksretten

18.1 Oppsigelse fra andelseieren

Andelseieren kan si opp boretten med en frist på minst seks måneder. Andelseieren svarer for felleskostnader for tida fram til boretten er bortfalt, om ikke en ny andelseier har overtatt ansvaret før, jfr. brl. § 5-21 første ledd.

Har andelseieren ikke gitt fra seg boretten når fristen er ute, og andelen ikke er avhendet, fell oppsigelsen bort, jfr. brl. § 5-21 annet ledd.

Står oppsigelsen ved lag, og andelen ikke er avhendet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt etter brl. § 4-8 annet ledd, jfr. brl. § 5-21 tredje ledd.

Krav på dekning av felleskostnader som faller på andelen, er omfattet av panteretten etter punkt

17 uten hensyn til om andelseieren hefter for kravet, jfr. brl. § 5-21 fjerde ledd.

18.2 Salgspålegg fra laget

Dersom en andelseier til tross for advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke i tilfelle der det kan kreves fravikelse etter punkt 18.3. Advarsel skal være gitt skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke

er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder frå pålegget er mottatt, jfr. brl. § 5-22 første ledd. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt etter brl. § 4-8 annet ledd, jfr. brl. § 5-22 annet ledd.

18.3 Fravikelse

Oppfører andelseieren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan laget kreve fravikelse frå boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-23.

19 Oppløsning

19.1 Vedtak om frivillig oppløsning

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom. Den ene generalforsamlingen må være denne ordinære generalforsamlingen. På hver generalforsamling må minst to tredjedeler av andelseierne stemme for oppløsning, jfr. brl. § 11-1.

19.2 Lovlig avvikling

Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

19.3 Omgjøring til selveierleiligheter

Dersom laget oppløses skal de enkelte leilighetene gjøres om til selveierleiligheter og det skal dannes et seksjonssameie i henhold til gjeldende regelverk. Oppgjøret med andelseierne følger hovedregelen om at boligene naturaldeles.

Oslo, den 03.09.19

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.12.2023
JONAS ADOLFSEN	202105042 - 68 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Gaute Dekko	

Adresse:	FROSTVEIEN 21 - 33, 28 - 32	Eiendom:	180/610/0/0
Tiltakshaver:	BIFROST UTVIKLING AS, v/Raymond Orfjell	Søker:	RAK ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Frostveien 21-33, 28-32

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for Frostveien 21-33 og 28-32 (10 boenheter) som vi mottok 14.12.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Vi gir dispensasjon fra:

- **reguleringsplan S-5055 § 5.1**

Det foreligger merknader til søknaden.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår: *«Det søkes om brukstillatelse for alle 10 boenheter. Samtlige arbeider er ferdigstilt med unntak av utomhusarbeider og opparbeidelse av vei ihht. Byggeplan som nå er godkjent hos Bymiljøetaten. Disse arbeidene vil utføres fortløpende etter at igangsettelse er gitt til dette, og vil ferdigstilles første halvår 2024.»*

Gjenstående arbeider skal være utført innen 23.08.2024.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *bebyggelse og anlegg*, *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* og *grønnstruktur* i reguleringsplan S-5055, vedtatt 13.11.2019.

Eiendommen befinner seg i et område med støy i gul støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Eiendommen befinner seg i et område med kartlagte viltområder. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T4 for naturmiljø (datert 04.03.2015).

Tidligere saksbehandling

Opparbeidelse av veigrunn og snuplass sør i Frostveien og avkjørsel fra denne veien, samt en mindre del av gang- og sykkelveien mellom Frostveien og Stenbråtveien og fortau langs Stenbråtveien i sør, behandles i sak 202310768. Det ble gitt igangsettingstillatelse til dette tiltaket 14.12.2023.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Bymiljøetaten (BYM) har gitt forhåndsuttalelse til søknad om dispensasjon, datert 15.09.2023:

«Vi viser til anmodning om forhåndsuttalelse til søknad om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse pkt. 5.1 i reguleringsplan for Frostveien, Leirskallbråten – S-5055.

Prosjektering av byggeplan for de offentlige samferdselsanleggene (kjørevei, fortau, annen veigrunn – grøntareal) er igangsatt. Tiltakshaver sendte byggeplan til Bymiljøetaten 15.05.23. Byggeplanen ble revidert etter BYMs innspill og sendt inn på ny 04.07.23, men det foreligger pt. ingen endelig godkjent byggeplan.

Bymiljøetaten har ingen innvendinger dersom Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra pkt. 5.1 i reguleringsbestemmelsene i S-5055. Imidlertid mener vi det bør settes en frist i PBEs vedtak, eventuelt med en tilhørende bankgaranti, som synliggjør tidspunktet for når de offentlige anleggene skal være ferdigstilt og overlevert til Bymiljøetaten. Aktuell frist for ferdigstillelse kan være 01.08.2024.»

I etterkant av uttalelsen har Bymiljøetaten den 14.12.2023 godkjent byggeplan for de offentlige samferdselsanleggene.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Stenbråten Borettslag v/Erik Sørensen, Marta Steinsviks vei 4 B, gnr.180/bnr.590 og Tatiana Tyutcheva, Frostveien 24, gnr.180/bnr.64.

Merknadene gjelder i hovedsak bruk av og skader på eksisterende gangvei. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommunens adgang til å gi midlertidig brukstillatelse er et unntak fra hovedregelen om at alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. I brukstillatelsen skal det stilles krav om ferdigstillelse ved å angi hvilke arbeider som gjenstår, og i tillegg sette en forpliktende tidsfrist for ferdigstillelse. Kommunen kan kun gi midlertidig brukstillatelse hvis det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig.

I tillatelse til tiltak av 02.12.2021, ble det stilt følgende vilkår for brukstillatelse:

- *«bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i reguleringsplan S-5055, § 5.*
    - *- offentlig kjørevei, gangvei, fortau og annen veigrunn-grøntareal må være opparbeidet før byggesaksansvarlig kan gi brukstillatelse i saken for oppføring av bygningen.»*

I søknaden om brukstillatelse er det beskrevet at parkeringsplass, gangvei og lekeplass er ferdig opparbeidet, det gjenstår kun ny asfaltering som utføres når snuplass er opparbeidet. Kjørevei/snuplass, del av gangvei, fortau og annen veigrunn-grøntareal er ikke opparbeidet.

Tiltaket er dermed i strid med reguleringsplanen § 5.1, og det er derfor søkt om dispensasjon fra denne bestemmelsen:

«5 Før bebyggelse tas i bruk

5.1 Før midlertidig brukstillatelse skal kjørevei, parkeringsplass, gangvei, fortau, annen veigrunn-grøntareal og lekeplass innenfor planområdet være opparbeidet.»

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse. Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

«Det søkes om dispensasjon fra S-5055 detaljregulering for Frostveien, Leirskallbråten vedtatt 13.11.2019. Søknaden gjelder kravene i detaljreguleringen til opparbeidelse av o_kjørevei, o_fortau og annen veggrunn-grøntareal.

Bakgrunn

Det følger av nevnte detaljreguleringsplan at «5.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal kjørevei, parkeringsplass, gangvei, fortau, annen veigrunn-grøntareal og lekeplass innenfor planområdet være opparbeidet.»

For at opparbeidelsen av de siste delene av kjørevei, parkeringsplass, gangvei, fortau, annen veigrunn-grøntareal og lekeplass skal kunne utføres, har det vært behov for at Byggeplan ble godkjent av Bymiljøetaten. Denne byggeplanen er nå godkjent, og de gjenstående arbeidene vil bli utført fortløpende, etterhvert som det gis igangsettingstillatelse for disse.

Lovens dispensasjonsregel

Det følger av plan- og bygningslovens § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden

Behovet for midlertidig dispensasjon fra deler av rekkefølgekravene er som nevnt over at prosessen for å kunne komme i gang med opparbeidelsen har tatt tid. Det har vært behov for grunnerverv fra tre naboer og det har også vært en tidkrevende prosess å få på plass byggeplaner som Bymiljøetaten vil godkjenne. Dermed er opparbeidelsen av de offentlige arealene forsinket.

Den omsøkte dispensasjonen vil etter vårt syn ikke tilsidesette hensynene bak den aktuelle planbestemmelsen, som er å sikre at planområdet får de nødvendige kvaliteter før bebyggelsen tas i bruk. Søknaden innebærer bare at rekkefølgen på vilkårene for å få tillatelse tilpasses noe, slik at det er mulig å utstede midlertidig brukstillatelse og ta de ferdigstilte boligene i bruk.

De gjenstående arbeidene er marginale og omfatter i hovedsak etablering av en snuplass og asfaltering av denne, noe belysning og kantstein. Dispensasjonen vil ikke ha noen betydning for andre brukere av området, da området slik det er i dag er slik det har vært i flere år, og en evt. kort utsettelse av opparbeidelsen vil ikke endre dette.

Fordeler ved å innvilge dispensasjonen:

- Kjørevei, fortau og annen veigrunn-grøntareal som skal opparbeides er av relativt liten størrelse. Det presiseres at kjøreveien allerede er opparbeidet.

- Utomhusarealer, hager o.l. til boligene er allerede opparbeidet ihht. tillatelse.

- Gangvei er eksisterende og er ikke en del av byggeplanen, den har vært i bruk i mange år.

- Arbeidene som gjenstår påvirker ikke sikkerheten for nye eller eksisterende boenheter i området, og begrenser i liten grad bruken av området.

- Samtlige boenheter i tiltaket, 10 stk, er ferdigstilt og klare til bruk uten begrensninger.

- Byggeplanen som nå er godkjent hos Bymiljøetaten sikrer den siste opparbeidelsen av området og at denne blir utført ihht. kommunale krav og regler.

- Innflytting i boligene vil medføre at deler av området ikke blir stående tomt og dermed vil kunne skape utfordringer i forhold til uønsket adferd. Med beboere i de allerede ferdigstilte boligene vil området revitaliseres og ikke fremstå som forlatt, da spesielt i den kommende høytiden.

- De gjenstående arbeidene er ikke av et omfang større enn det vanligvis gjenstår ved en søknad om brukstillatelse der uteoppholdsarealer ikke er opparbeidet pga. årstid.

Ulemper ved å innvilge dispensasjonen:

- Snuplassen, som er eksisterende men ikke opparbeidet helt ihht. tillatelse, vil fungere godt, men ikke optimalt ihht. godkjent utforming.

- Belysningen i området vil ikke være ihht. krav før opparbeidelsen, men området er velfungerende og har eksistert uten utfordringer i flere årtier.

Oppsummering:

Det er beklagelig at ikke alle utomhusområder er opparbeidet til innflytting i boenhetene, men siden gangvei og snuplass allerede er eksisterende og gjenstående arbeider er begrenset til noe overvannshåndtering, belysning og kantstein vil ikke dette påvirke områdets bruk nevneverdig. Byggeplanen som sikrer opparbeidelsen er nå godkjent, og de resterende arbeidene vil utføres fortløpende, da tiltakshaver ønsker å søke ferdigattest så raskt som mulig.

Etter vurdering av fordeler og ulemper kan vi ikke se at en innvilgelse av en dispensasjon tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, og etter vår vurdering er det klart flere fordeler ved å innvilge dispensasjonen enn å ikke gjøre det.

Vi håper dermed at kommunen vurderer dette på samme måte, og at nye beboere kan få flytte inn i boligene før julen 2023.»

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 5.1

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at de offentlige arealene i tilknytning til byggeprosjektet faktisk blir opparbeidet og at arealene er av tilstrekkelig kvalitet.

For å kunne opparbeide de offentlige arealene, må BYM først godkjenne byggeplanen, og deretter må det gis tillatelse til å utføre arbeidene. Når arbeidene er ferdigstilt, må BYM bekrefte at de er opparbeidet i tråd med godkjent byggeplan, før vilkåret anses som oppfylt. Byggeplanen ble godkjent av BYM den 14.12.2023, og PBE ga igangsettingstillatelse i byggesaken for opparbeidelse av de offentlige arealene samme dato. BYM har tidligere uttalt at de ikke har noen innvendinger dersom Plan- og bygningsetaten gir en dispensasjon fra bestemmelsen.

Vi er ikke enig med søker i at gjenstående arbeider kun er marginale, men i henhold til innsendt, revidert fremdriftsplan av 18.12.2023, vil arbeidene starte opp i januar 2024, ferdigstilles så snart været tillater det og overlevering vil skje senest 28.06.2024. Perioden mellom innflytting i de nye boligene og ferdigstillelse av de offentlige arealene er derfor relativt begrenset. Vi konkluderer derfor med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen til side, men ikke vesentlig.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelen ved å gi dispensasjonen og utsette vilkåret om at de offentlige arealene skal være opparbeidet til det søkes ferdigattest for tiltaket, er at ferdigstilte bygg som nå står tomme kan tas i bruk, og at kjøperne av boligene kan flytte inn.

Gjennom planprosessen i forkant av vedtak av reguleringsplanen er det vurdert at belastningen på nærområdet som utbyggingen medfører, nødvendiggjør oppgradering av enkelte offentlige arealer i umiddelbar nærhet av de nye boligene. Disse arealene skal opparbeides ikke for kun de ti boligene på eiendommen, men også for de eksisterende beboerne i nærområdet. Ulempene ved at en oppgradering av disse arealene utsettes, berører dermed mange flere enn dem som flytter inn i boligene på eiendommen. Imidlertid er arbeidene kun utsatt for en begrenset periode, og ulempen vurderes derfor som mindre. Ansvarlig søker har erklært at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener i dette tilfellet at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon. I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i reguleringsplan S-5055, § 5.
    - - offentlig kjørevei, gangvei, fortau og annen veigrunn-grøntareal må være opparbeidet før byggesaksansvarlig kan gi brukstillatelse i saken for oppføring av bygningen.
    - avkjørselen fra offentlig kjørevei skal være omlagt og offentlig turveiarealet og turvei skal være opparbeidet som grøntområde før byggesaksansvarlig kan gi ferdigattest i saken for oppføring av bygningen.
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202105042

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

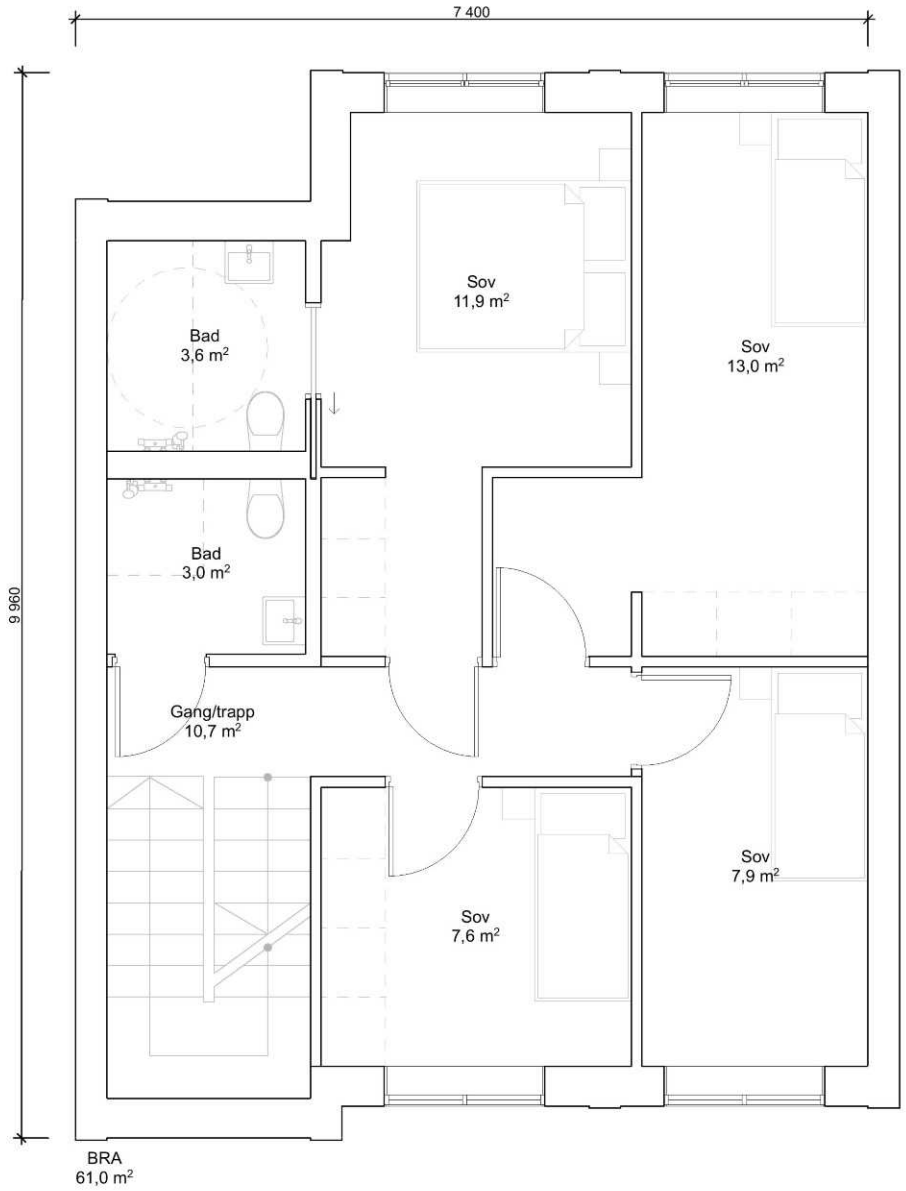
Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Gaute Dekko - saksbehandler
Mariann Nes - for fungerende enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
BIFROST UTVIKLING AS, v/Raymond Orfjell, Krokstangen 25, 7670 INDERØY
STENBRÅTEN BORETTSLAG, v/ OBOS Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Tatiana Tyutcheva, Frostveien 24, 1164 OSLO

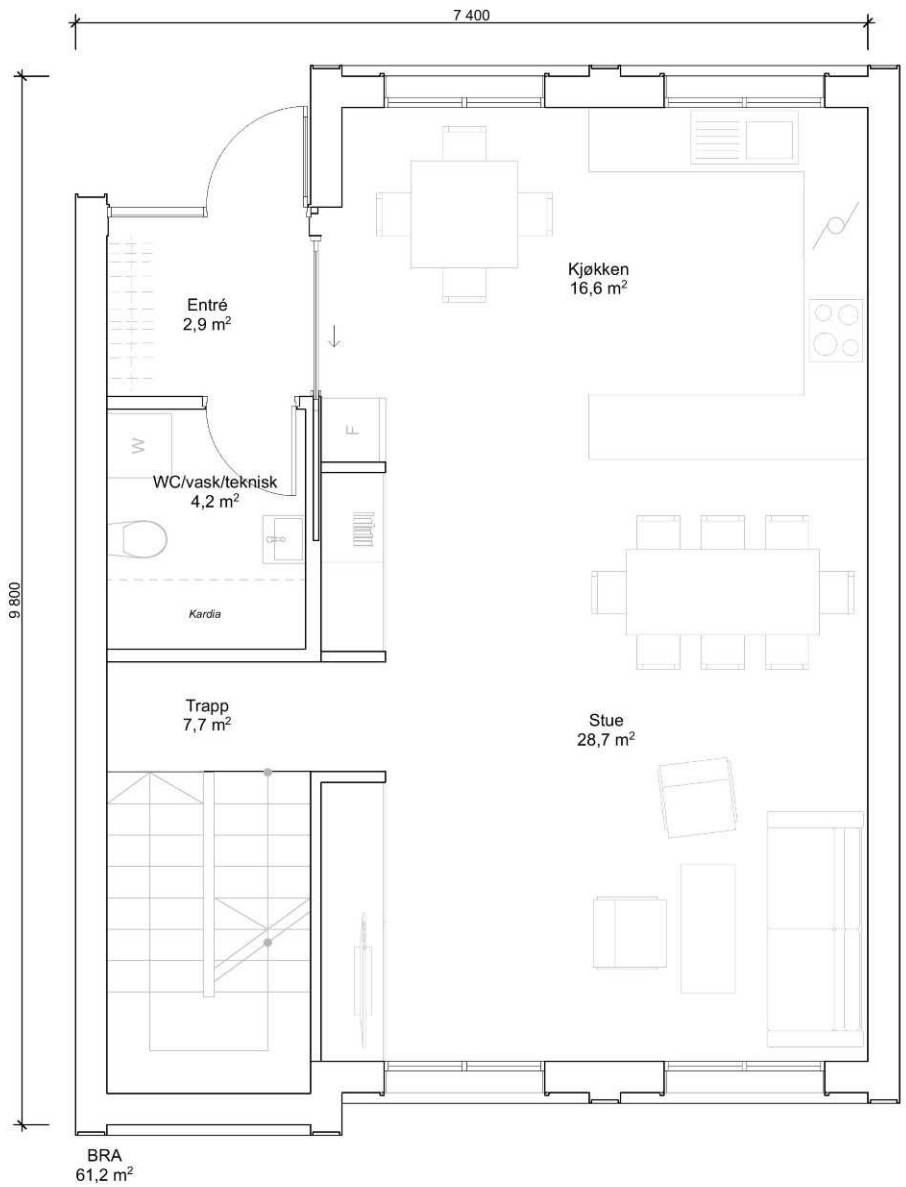


ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

ARKITEKT:
rak arkitektur as
vidars gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no

Nr.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.

ADRESSE.: Frostveien, 1164 OSLO
GNR./BNR.: 180/610
STATUS: Rammesøknad
TEGNER: OPH
KONTROLL: JR
DATO: 20.04.2021
Prosjektnr. Prosjektnavn
MÅLESTOKK: 1:50
TEGNING: Plan 1. Etasje - Felt B2
TEGNINGSNR.: A2-101



ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

ARKITEKT:

rak arkitektur as
vidars gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no

Nr.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.

ADRESSE.: Frostveien, 1164 OSLO

GNR./BNR.: 180/610

STATUS: Rammesøknad

TEGNER: OPH

KONTROLL: JR

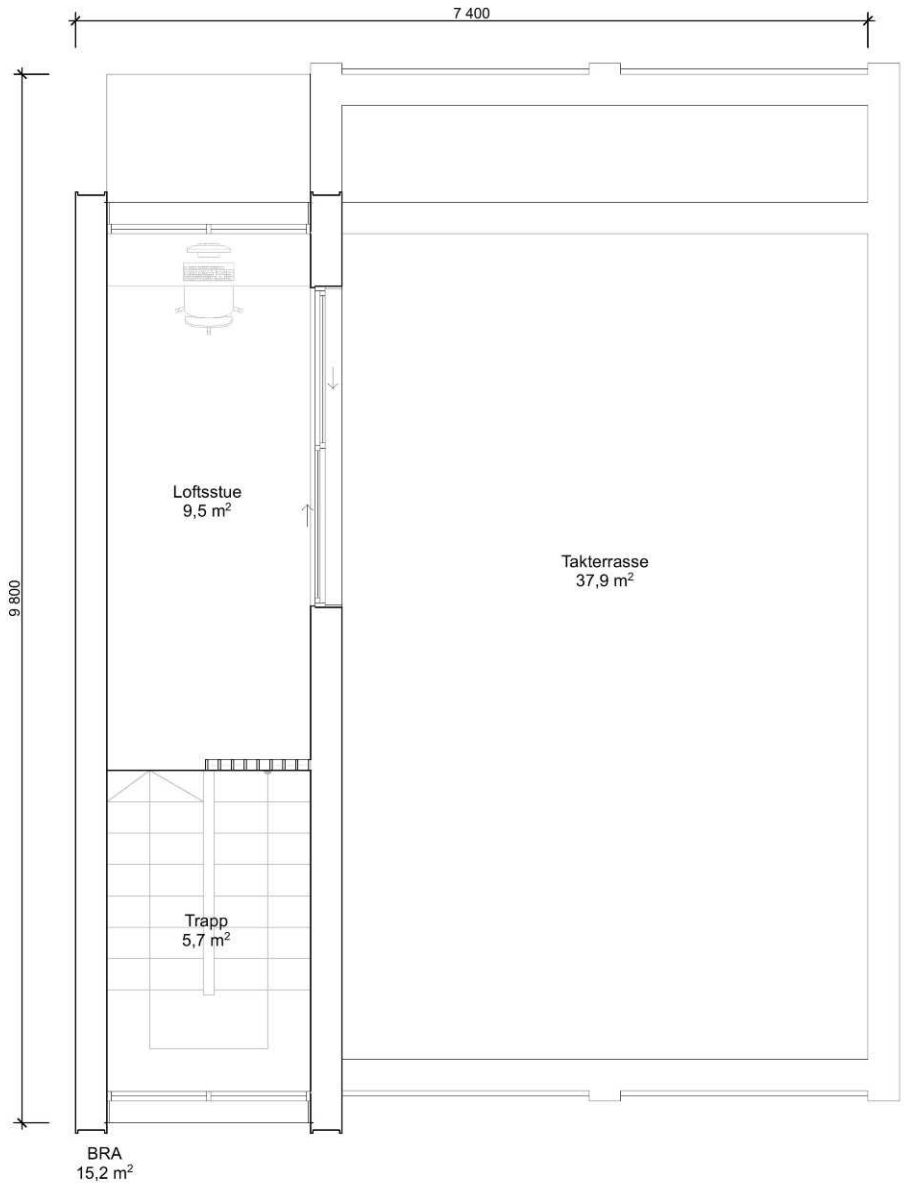
DATO: 20.04.2021

Prosjektnr. Prosjektnavn

TEGNING: Plan 2. Etasje - Felt B2

MÅLESTOKK: 1:50

TEGNINGSNR.: A2-102



ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

ARKITEKT:

rak arkitektur as
vidars gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no

Nr.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.

ADRESSE.: Frostveien, 1164 OSLO

GNR./BNR.: 180/610

STATUS: Rammesøknad

TEGNER: OPH

KONTROLL: JR

DATO: 20.04.2021

Prosjektnr. Prosjektnavn

TEGNING: Plan 3. Etasje - Felt B2

MÅLESTOKK: 1:50

TEGNINGSNR.: A2-103

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Magnus Dahl
FROSTVEIEN 21

Dato: 29.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504656
8275923

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.180 BNR. 610

Vi viser til bestilling av 20250129 for FROSTVEIEN 21.

GNR. 180 BNR. 610

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.04.2020.

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

4645.2 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

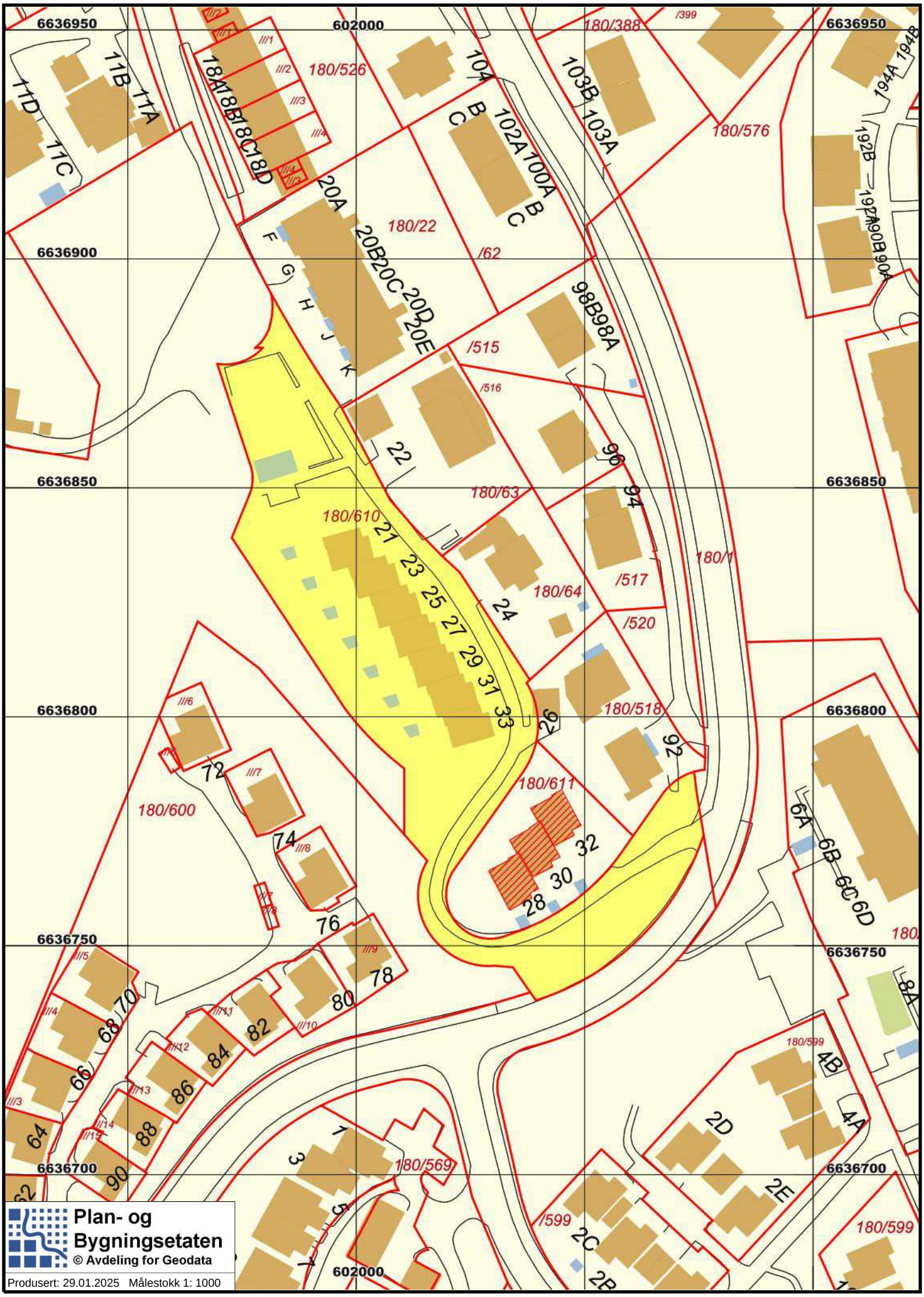
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

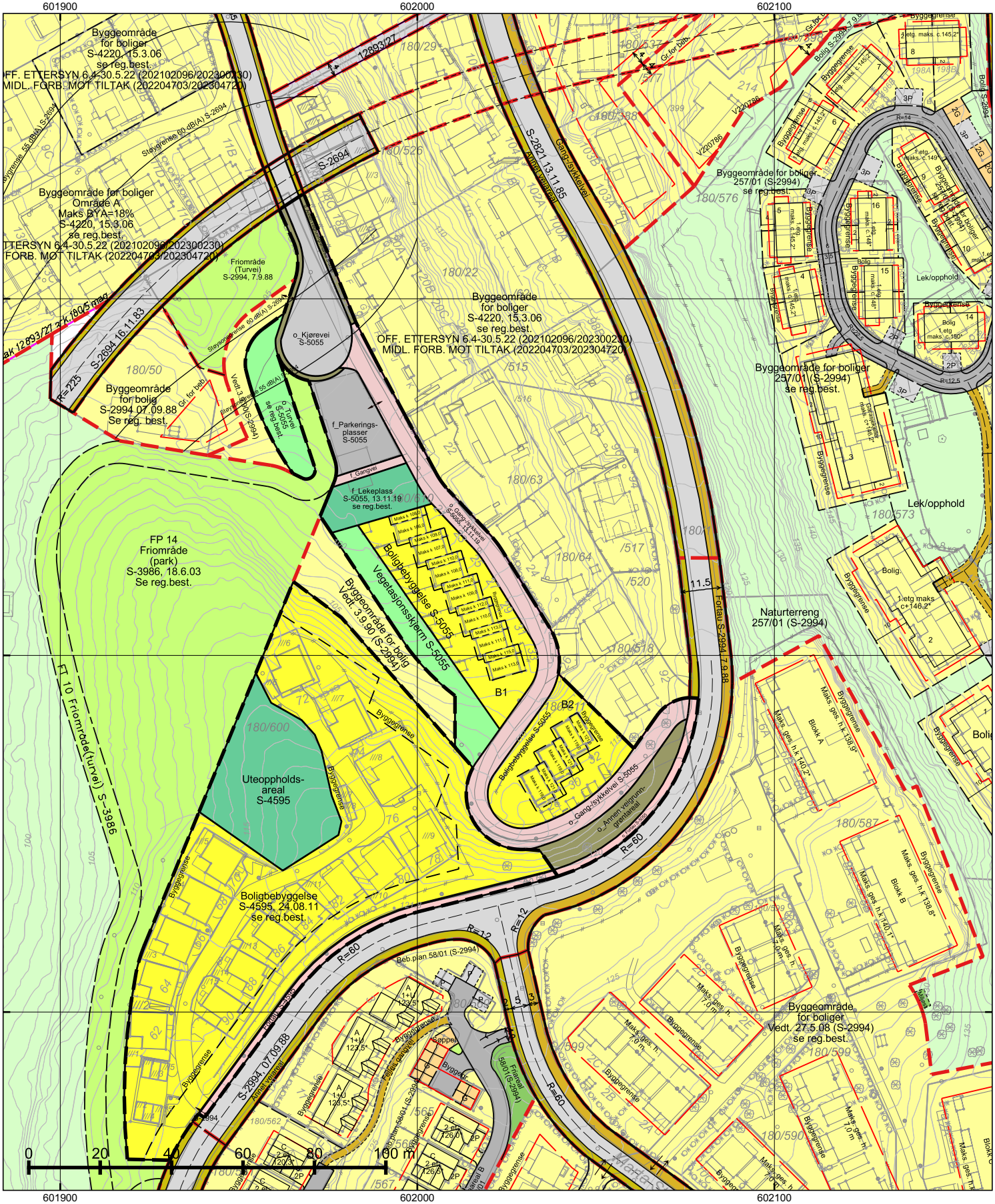
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 29.01.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2025

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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137900/ 86504654

Adresse: FROSTVEIEN 21

Gnr/Bnr: 180/610

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3003914

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 611 - Naturvernområde

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1610 - Lekeplass
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3031 - Turveg
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal avgrensing
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Støygrense/-sone
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

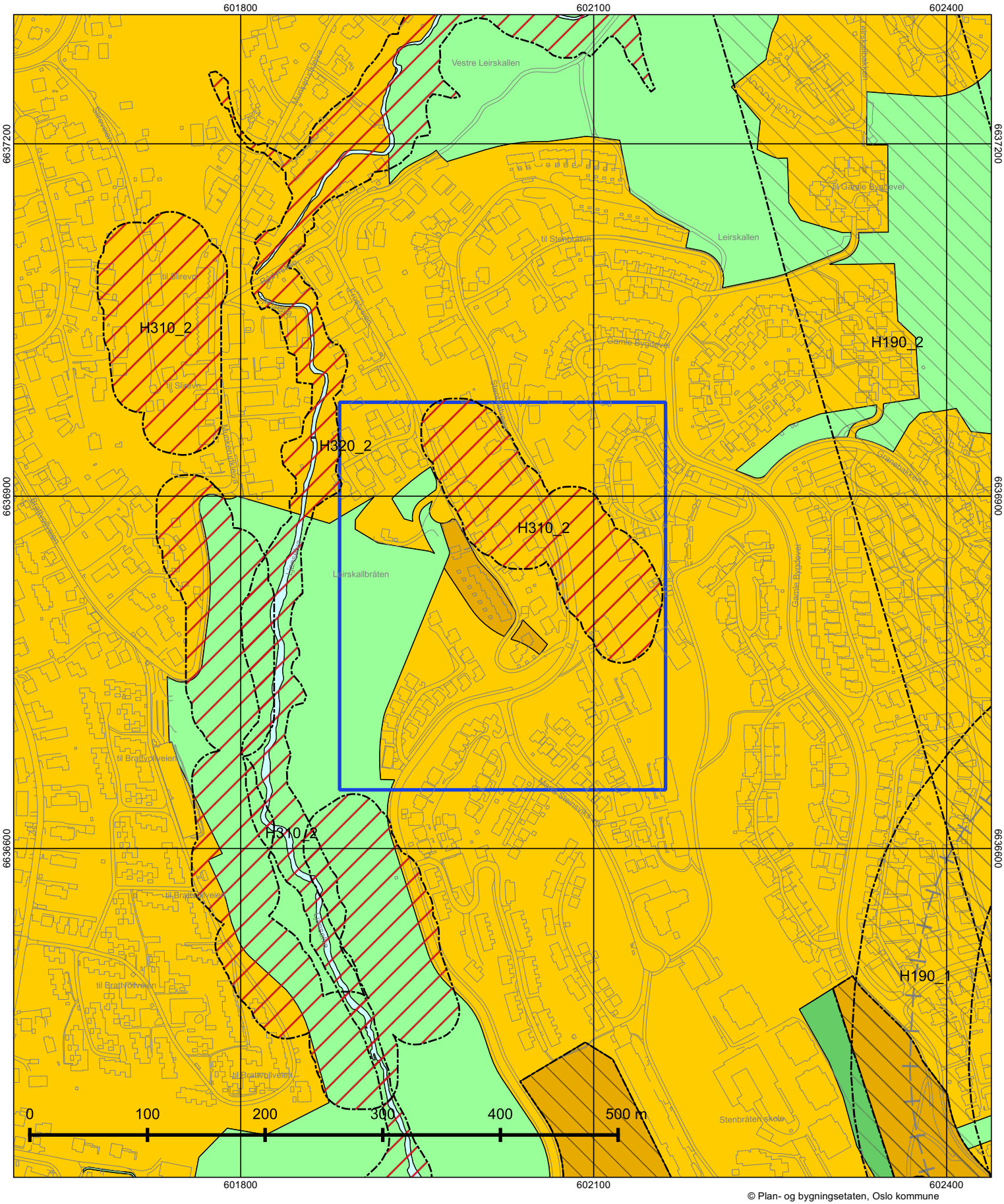
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137900/ 86504654
Adresse: FROSTVEIEN 21
Gnr/Bnr: 180/610

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3003914
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137900/86504654
Deres ref.: 18864/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5055

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Frostveien, Leirskallbråten

Vedtaksdato: 13.11.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201507732

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 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-5055 13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Frostveien, Leirskallbråten

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 180/432.

Kartnummer OSO-201507732, 21.09.2017, revidert 24.09.2018

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for rekkehusbebyggelse med tilhørende leareal. Bebyggelsen skal oppføres i småhus skala i tråd med nærområdet forøvrig. Planen har også til hensikt å opprettholde og sikre tilgjengeligheten med gang- og sykkelforbindelser, samt turvei i og gjennom planområdet.

Bestemmelser til arealformål

1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

1.1 Boligbebyggelse for felt B1 og B2

1.1.1 Utnyttelse

Maksimal utnyttelse for felt B1 er 1000 m^2 BRA.
Maksimal utnyttelse for felt B2 er 450 m^2 BRA.
Boder på 5 m^2 BRA pr boenhet inngår i arealet for maksimal utnyttelse.

1.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet.
Boder tillates etablert utenfor byggegrense mot vegetasjonsskjerm vest i planområdet.
Balkonger kan krage ut over byggegrensen mot øst med maksimalt 1 meter.

Nettstasjon tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelse.

1.1.3 Utforming av bebyggelsen

Det skal oppføres rekkehus.

Bebyggelsen skal ha flate tak og det skal etableres takterrasser.

Fasader skal være vertikalt oppbrutte, slik at bebyggelsens fasader ikke oppleves som flate og monotone. Trevirke skal benyttes som hovedmateriale i bebyggelsen, med kun innslag av platekledning og beslag. Bebyggelsen skal oppføres i mørke jordfarger, med innslag av lyse felter for å oppnå variasjon i fasadene.

1.1.4 Krav til utearealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minimum 20 % av BRA bolig.

Felles uteoppholdsareal er lokalisert på regulert lekeplass.

Høyden på inngangsnivået til boligene i felt B1 skal være 0,3 – 0,5 meter høyere enn gang- og sykkelveg målt parallelt på gang- og sykkelvei, og må tilpasses terrengfallet til denne.

Utearealene skal opparbeides med egnet vegetasjon, og trær skal søkes bevart. Vegetasjon skal etableres slik at den brukes til å lede kaldluften vekk fra hager og boligenes oppholdssoner.

1.1.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for områder avsatt til boligbebyggelse, lekeplass, gangvei og/vegetasjonsskjerm.

Utomhusplanen skal vise:
- Terrengbehandling, med angitt stigningsforhold og kotehøyde på nytt terreng
- Eksisterende og planlagt vegetasjon og beplantning
- Opparbeidelse med angivelse av materialer
- Forstøtningsmurer
- Møblering, belysning og andre faste installasjoner
- Boder som plasseres i uteoppholdsarealene
- Leke- og oppholdsareal
- Gang/sykkelvei
- Renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil
- Snøopplag
- Overvannshåndtering
- Fordrøyningsanlegg
- Vegetasjonsskjerm

Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Utearealet skal opparbeides i samsvar med godkjent plan.

1.1.6 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler slik vist med piler i plankartet.

1.1.7 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveien. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom for tilliggende arealer. Det skal etableres fordrøyningsbasseng for overvannshåndtering i planområdet. Eksisterende flomvei gjennom planområdet skal opprettholdes/reetableres for å tilpasses ny bebyggelse.

Det skal ved søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av alt overvann; både takvann, overflatevann og drensvann.

1.1.8 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne.

1.1.9 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.2 Lekeplass
Lekeplass skal være felles for feltene B1 og B2.

Lekeplass skal være tilrettelagt for lek og aktivitet for barn i ulike aldre. Terrenget skal ligge høyere enn gang- og sykkelveg.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)
2.1 Kjørevei
Kjørevei skal være offentlig.

2.2 Fortau
Fortau skal være offentlig.

2.3 Gang- og sykkelvei
Gang og sykkelvei skal være offentlig.

2.4 Gangvei
Gangvei skal være felles for felt B1 og B2.

2.5 Annen veigrunn-grøntareal
Annen veigrunn-grøntareal skal være offentlig.

2.6 Parkeringsplasser
Parkeringsplasser skal være felles for felt B1 og B2. All parkering skal tilrettelegges på regulert felles parkering.

Det tillates 0,75 bilparkeringsplasser pr. 100 m^2 BRA bolig.

Det skal tilrettelegges for 40 sykkelparkeringsplasser hvorav 20 plasser innenfor felles parkeringsanlegg. Sykkelparkeringsplassene skal være overdekket.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Parkeringsplassen skal avgrenses fysisk. Avgrensningen skal være mellom 1 til 2 meter høy. Avgrensningen skal forskyves både i plan og skal ha ulike høyder. Det skal etableres åpninger for atkomst til parkering for sykkel og bil.

Parkeringsareal for sykkel skal være overdekket og etableres med luftig, låsbar konstruksjon.

Det skal avsettes tilstrekkelig plass for renovasjonsløsning.

3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)
3.1 Turvei
Turvei skal være offentlig.

Turvei skal sees i sammenheng med tilliggende friområderegulering. Opparbeidelse av turvei skal ta hensyn til områdets biologiske mangfold. Eksisterende eng og trær skal bevares.

3.2 Vegetasjonsskjerm
Det skal etableres vegetasjonsskjerm for å lede kaldluft vekk fra uteoppholdsarealet.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før rammetillatelse

Før det søkes tillatelse til tiltak på de offentlige arealene innenfor planområdet skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

5 Før bebyggelse tas i bruk

5.1 Før midlertidig brukstillatelse skal kjørevei, parkeringsplass, gangvei, fortau, annen veigrunn-grøntareal og lekeplass innenfor planområdet være opparbeidet.

5.2 Før ferdigattest kan gis skal avkjørselen fra o_Kjørevei være omlagt og turveiarealet o_Turvei være opparbeidet som grøntområde.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 334. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 21.11.2019.

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

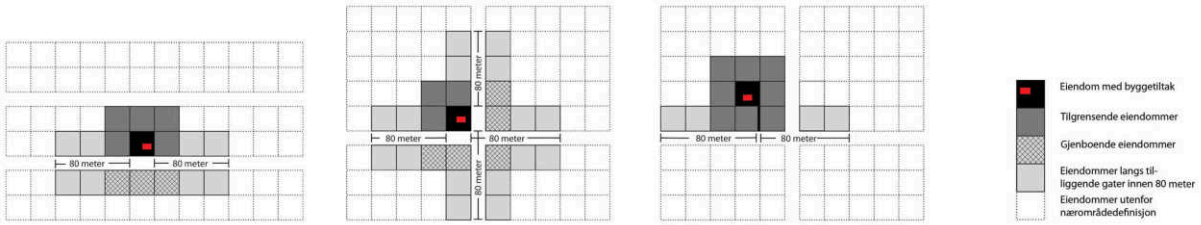
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

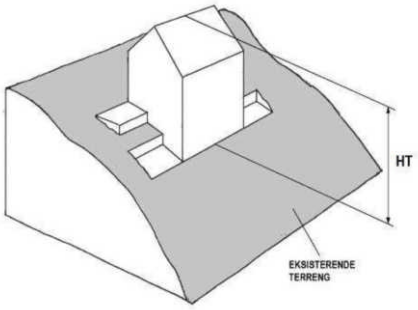
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

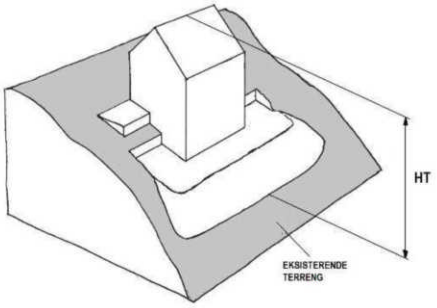
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Frostveien 27 (Magnus Dahl)
Vår referanse: 3664292/25629684
Bestilling: C3 2025-01-29 (4) 140

Dato
29.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13868	105	18.3.1999	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	432	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
18 MAR 1999
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 13868

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON

Mellom Viken Energinett AS (heretter kalt netteier) og A/S OBOS Forretningsbygg som eier og hjemmelshaver av gnr.180 og bnr.432 i Oslo kommune (heretter kalt grunneier) er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for oppføring av nettstasjon med tilhørende apparater og kabelanlegg.

Plassering av nettstasjon nr.1716, adr. Stenbråtveien v.a.v. nr.95 (Mortensrud Foreldrelagsbarnehage) er vist på vedlagte situasjonskart. For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske anlegg- Forsyningsanlegg.

1. Netteiers rettigheter og plikter

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Grunneieren gir herved netteier stedsvarig rett til å oppføre, drive, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen. Herunder inngår også forlegging av kabler fra nettstasjonen til andre kunder.

Netteier står for oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

1.2 Transport og ferdsel
Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.
Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen forøvrig som måtte oppstå på grunn av netteiers transport eller ferdsel, er netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding
Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning
Netteier har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Herunder gjelder også meldeplikt til netteier hvor grunneier ønsker å bebygge nærmere nettstasjon enn 5 meter. Dette for at netteier skal kunne iverksette de nødvendige forskriftsmessige tiltak før bygging påbegynnes.
Det skal derimot ikke bygges nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2. Grunneiers rettigheter og plikter

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget
Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader netteier får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av netteier.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.
Dersom netteier ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

Doknr 13868 Tinglyst 18 03 1999 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg
Dersom grunneieren, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan i utgangspunktet ikke kreve flytting av anlegget før netteier har skaffet annen grunn for nettstasjonen. Slik grunn skal netteier forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Dersom netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av netteier.

3. ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt
Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen , for ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, fastsettes et beløp en gang for alle. For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr.5.000,-. Beløpet forfaller til betaling 3-tre-uker etter at overenskomsten er tinglyst. Etter forfall beregnes lovens morarente.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn
Skader og ulemper som netteier måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne overenskomsten, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn påstevnet av netteier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister
Tvister som springer ut av overenskomsten skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvister avgjøres ved voldgift i Oslo etter reglene i tvisteloven kapittel 32. Voldgiftsdommen er endelig.

4.2 Tinglysning
Denne overenskomsten kan tinglyses. Sletting kan kun skje ved samtykke fra netteier.
Ved fradeling av eiendommen forplikter netteier og grunneier seg i fellesskap å sørge for at denne blir tinglyst på det gnr./bnr. som nettstasjonen fysisk blir stående.
På øvrige gnr./bnr. fradelt denne eiendommen skal overenskomsten avlyses.
All tinglysning vedrørende overenskomsten for denne nettstasjonen bekostes av netteier.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER
Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Oslo,den 12/2 19.98

Grunneier:

A/S OBOS-Forretningsbygg

MARTIN MÆLAND

Oslo,den 23/2 19.99

Netteier:

Viken Energinett AS
NO 976 894 812

Lars Bangen, avdelingsleder

Terje Wiik, prosjektingeniør

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Frostveien 27 (Magnus Dahl)
Vår referanse: 3664288/25629664
Bestilling: C3 2025-01-29 (4) 141

Dato
29.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
56775	105	1.9.2005	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	432	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

56775

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 180 bnr 432, Vei 20010 i Oslo

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i hht.plan- og bygningsloven § 7 i forbindelse med utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningsloven § 67 på følgende vilkår:

   Vei 20010 godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 20 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktøren i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

Oslo, den 30/8 2005

Foretaksnr. 930869147

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 30/8 2005

Foretaksnr. 930 869 147

Doknr 56775 Tinglyst 01 09 2005 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Frostveien 27 (Magnus Dahl)
Vår referanse: 3664287/25629659
Bestilling: C3 2025-01-29 (4) 139

Dato
29.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1040612	200	29.11.2013	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	432	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk) (STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

OBOS Forretningsbygg AS
(nedenfor kalt Grunneier)

Doknr: 1040612 Tinglyst 29 11 2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 180 og bnr. 432 i OSLO kommune, med eiendomsadresse.: Stenbråtveien v.a.v. nr. 65 A
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 08-02-2013
Nettstasjon nr.: **2608**

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr. 0.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

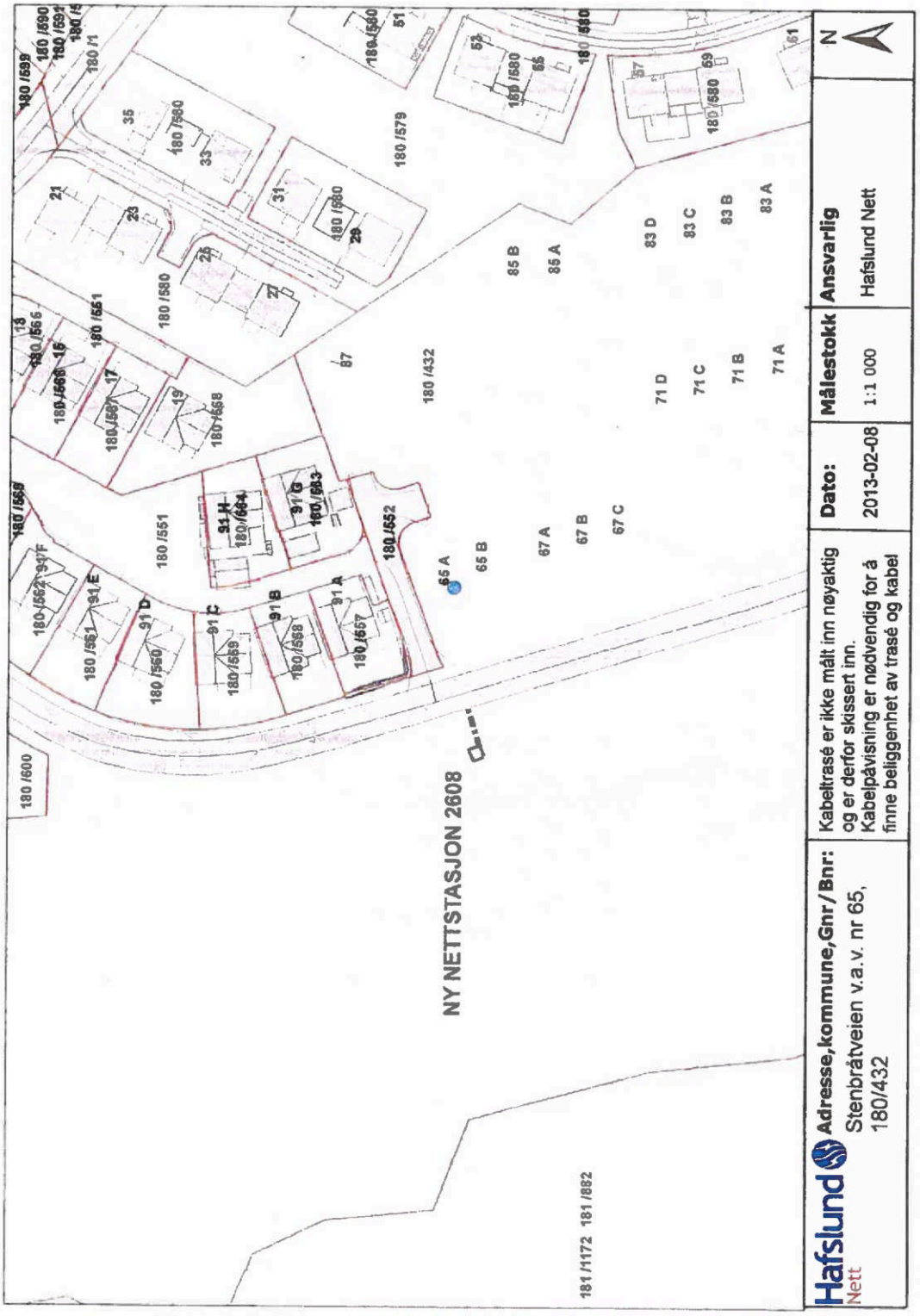
5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	OSLO	Dato: 24/5-13	Sted: Oslo	Dato: 23/5-13
Grunneier1 signatur:			
(Blokkbokst.):	Arne Baumann Konsernsdirektør		**Hafslund Nett AS**
Foretaksnr./ personnr.:	930 869 147		**NO 980 489 698 MVA**
Grunneier 2 signatur:		Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	MARTIN MÆLAND	(Blokkbokst.):	LARS DAVIDSEN
Foretaksnr./ personnr.:	930 869 147		
Gr.eier3 signatur:	OBOS Forretningsbygg AS	Saksbeh., signatur:	Tom Braathen
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:			

Overenskomst



Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Frostveien 27 (Magnus Dahl)
Vår referanse: 3664290/25629674
Bestilling: C3 2025-01-29 (4) 138

Dato
29.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
25069	105	22.4.2005	BEST OM GARASJE/PARKERING BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
AOSOKNR.: 25069
22 APR 2005
OSLO SKIFTERETT

Doknr 25069 Tinglyst 22 04 2005 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:200404856-8

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 180/1, 432, 523, 573, 574, 575, 576

1. FELLESAREAL:
   Gnr. 180 bnr. 573, 574 og 575 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 180 bnr. 576.

2. GARASJEPLASS:
   Gnr. 180 bnr. 573 skal ha bruksrett til 20 garasjeplasser i hus 13 på gnr. 180 bnr. 575.

   Gnr. 180 bnr. 574 skal ha bruksrett til 14 garasjeplasser i hus 12 på gnr. 180 bnr. 575.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS:
   Gnr. 180 bnr. 574 skal ha bruksrett til 2 parkeringsplasser på gnr. 180 bnr. 573.
   Gnr. 180 bnr. 574 skal ha bruksrett til 5 parkeringsplasser på gnr. 180 bnr. 575.

4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNINGER
   Gnr. 180 bnr. 573, 574, 575 og 576 anlegger felles stikkledninger for vann frem til offentlig ledning i Gamle Bygdevei.
   Gnr. 180 bnr. 573, 574, 575 og 576 anlegger felles stikkledninger for spillvann frem til offentlig ledning som ligger på gnr. 180 bnr. 432.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

   De grunneiere som får felles stikkledning gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. Likeså gis det fri adgang til nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider.

   Dersom det oppstår tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

5. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN

   Mellom gnr. 180 bnr. 1, 432, 523, 573, 574, 575 og 576 er følgende overenskomst opprettet:

   Eier av gnr. 180 bnr. 523, 1 og 432 gir eier av gnr. 180 bnr. 573, 574, 575 og 576 rett til å legge felles stikkledning for spillvann med nødvendige kummer gjennom eiendommene gnr. 180 bnr. 523, 1 og 432 frem til spillvannstrekket mellom kum 501 og 502 på det offentlige nettet.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

   Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier seg i samarbeid

Side 2av 2

med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen teknisk tilfredsstillende tilknytning til hovedledninger. Søknadspliktige byggetiltak godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt det er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomsten avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønnet skal være endelig.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
180	1, 432, 523, 573, 574, 575 og 576

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 180/1:

Oslo 29/3-05 [signature] fullmakt 921

Sted Dato Oslo kommune Hjemmelshaver

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postadr. 4753 Sofienberg
0506 OSLO
Tlf. 23 48 32 00

For eiend. 180/432, 523, 573, 574, 575, 576:

Oslo 1/12-04 [signature] 930 869 147 EL

Sted Dato OBOS Forretningsbygg AS Hjemmelshaver Org.nr.

2 13/4-05 [signature]

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Frostveien 27 (Magnus Dahl)
Vår referanse: 3664286/25629654
Bestilling: C3 2025-01-29 (4) 136

Dato
29.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
88932	200	31.1.2014	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	432	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

ERKLÆRING OM VANN- OG AVLØPSANLEGG PÅ GNR 180 BNR. 432 i Oslo Kommune

De som til enhver tid eier gnr. 180 bnr. 600 har rett til å legge, ha liggende, benytte, samt utføre drift, vedlikehold og reparasjonsarbeid på vann og avløpsanlegg over eiendom gnr. 180 bnr. 432 i trasé markert med grønn strek på kart **bilag 1** mellom punkt C ved eiendomsgrense og tilkoblingspunkt til offentlig ledningsnett i punkt D.

De som til enhver tid eier gnr. 180 bnr. 600 har rett til å sette ned, ha nedsatt, benytte, samt utføre drift, vedlikehold og reparasjonsarbeid på avløpspumper på eiendom gnr. 180 bnr. 432 som markert med rødt på kart **bilag 1,** ved boenhet 1 og 2.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 180 bnr. 432 i Oslo kommune.

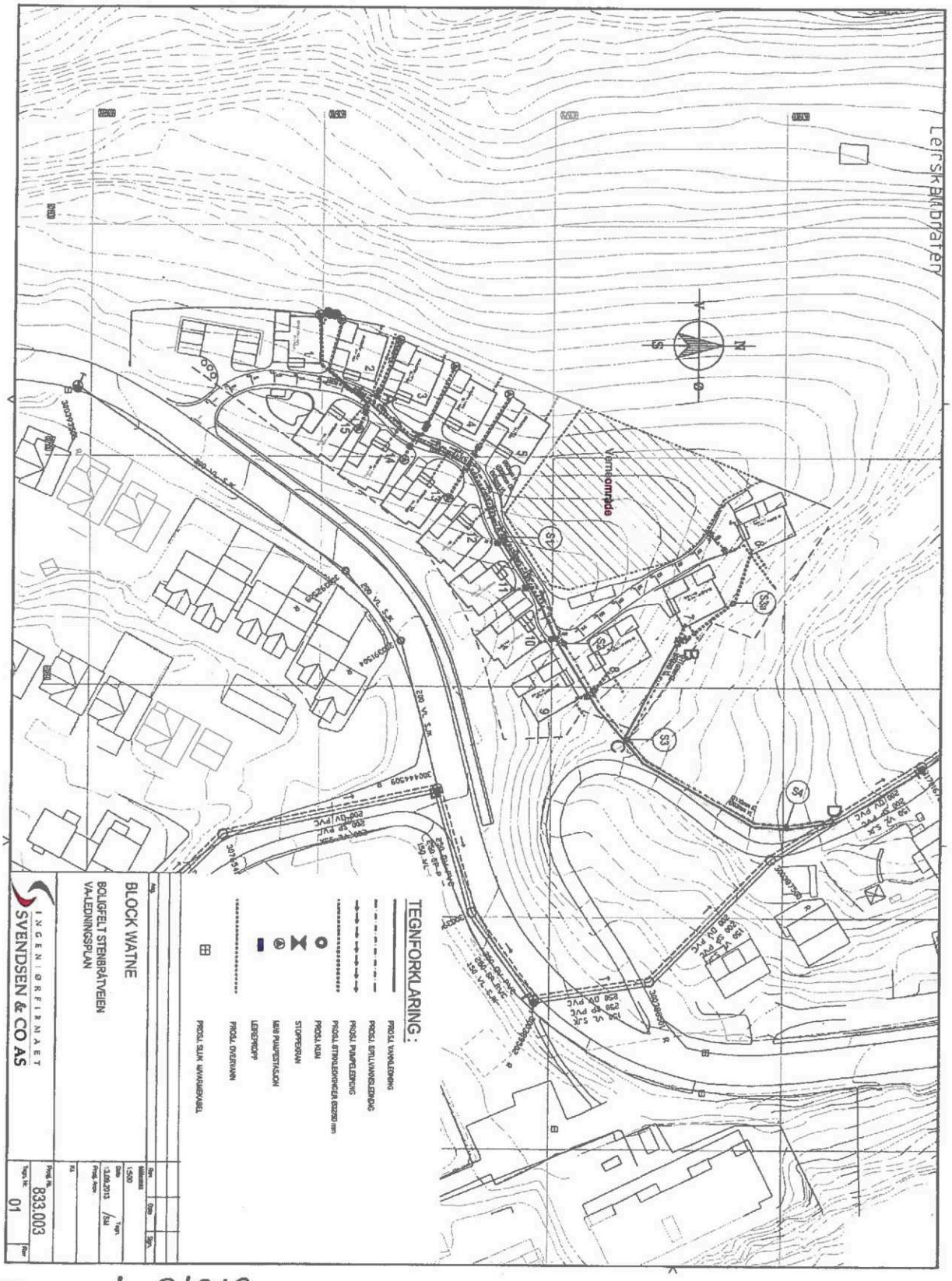
Doknr 88932 Tinglyst 31.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo
Sted

22 november 2013
Dato

MARTIN HÆLAND

Obos Forretningsbygg AS, org.nr 930 869 147
Hjemmelshaver til gnr 180 bnr 432 i Oslo Kommune,


Lerskallbråten
Vernområde
TEGNFORKLARING:
PROSJ. VANNLEDNING
PROSJ. SPILLVANNSLEDNING
PROSJ. PUMPELEDNING
PROSJ. STIKKLEDNINGER Ø225 mm
PROSJ. KUM
STOPPEKRAN
MINI PUMPESTASJON
LERSKRÅP
PROSJ. OVERVANN
PROSJ. SLUK MV/SANDFANG
INGENIØRFIRMAET
SVENDSEN & CO AS
BLOCK WATNE
BOLIGFELT STEINBRÅTVEIEN
VA-LEDNINGSPLAN
Prosj.-Nr. 833.003
Tegn.-Nr. 01
Rev.
Dato
Sign.
Målestokk 1:500
Dato 13.06.2013
Tegn. ÅSM
Prosj.-Kontr.
Kl.

B1946 7

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Frostveien 27 (Magnus Dahl)
Vår referanse: 3664284/25629644
Bestilling: C3 2025-01-29 (4) 135

Dato
29.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1084966	200	4.10.2023	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM PARKERING BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	610	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Doknr: 1084966 Tinglyst: 04.10.2023
STATENS KARTVERK

Saksnr. 202208577-4

side 1 av 3

Sondre Eadsheim
2/10-2023

Rettighetserklæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 180/610, 611

1. Atkomstvei

Gnr. 180 bnr. 611 skal ha bruksrett til atkomst fra over gnr. 180 bnr. 610 som vist med blå farge på kart.

2. Biloppstillingsplass

Gnr. 180 bnr. 611 skal ha bruksrett til 4 plasser til biloppstilling på fellesparkering på gnr. 180 bnr. 610 som vist med lilla farge på kart

3. Sykkelparkering

Gnr. 180 bnr. 611 skal ha bruksrett til 6 plasser til sykkelparkering på fellesparkering på gnr. 180 bnr. 610 som vist med lilla farge på kart.

4. Lekeplass

Gnr. 180 bnr. 611 skal ha bruksrett til felles lekeplass på gnr. 180 bnr. 610 som vist med grønn farge på kart.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan bygg og eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Saksnr.: 202208577-4
Rettighetserklæring

Side 2 av 3

Gårdsnummer	Bruksnummer
180	610

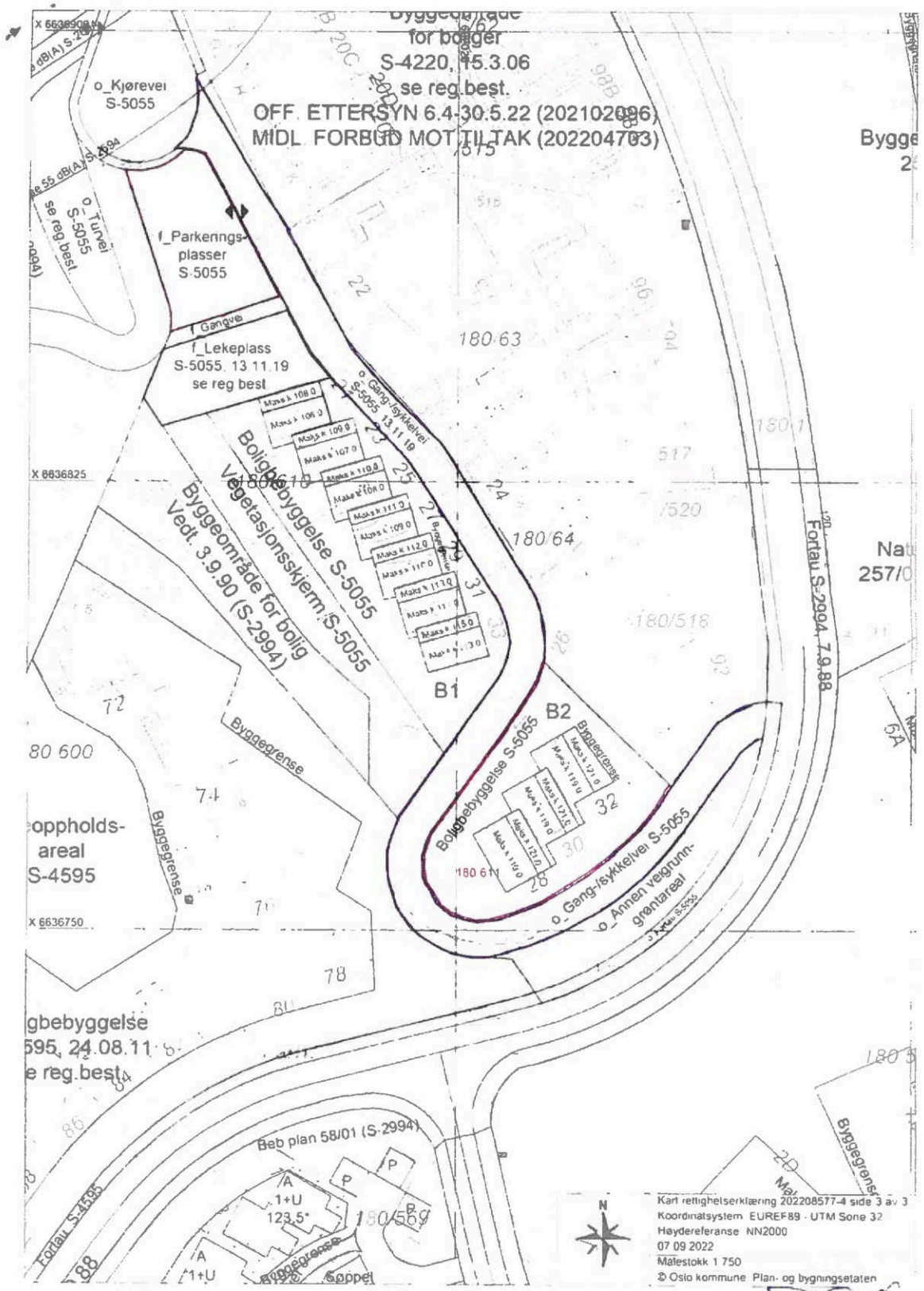
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrift:

For eiendom 180/610:

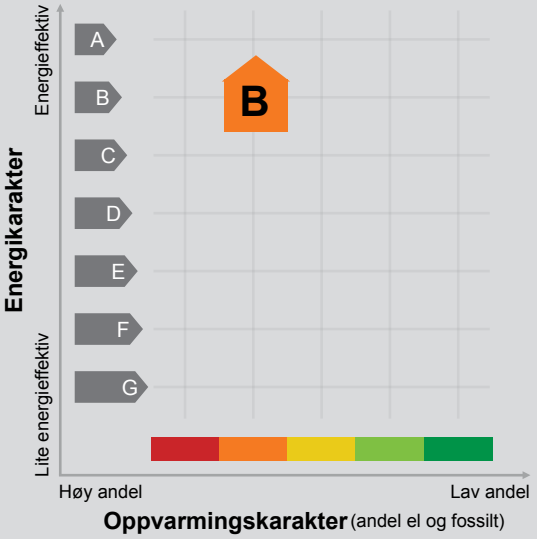
Sted	Dato	Frostvelen borettslag	Org.nr. 9 siffer
Oslo	9/8 2023		923 440 445

Hjemmelshaver


for bolger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096)
MIDL. FORBUD MOT TILTAK (202204703)
o_Kjørevei
S-5055
f_Parkerings-
plasser
S-5055
f_Lekeplass
S-5055, 13.11.19
se reg best
o_Gang-/sykkelvei
S-5055, 13.11.19
Boligbebyggelse S-5055
Vegetasjonsskjerm S-5055
Byggeområde for bolig
Vedt. 3.9.90 (S-2994)
B1
B2
Byggegrense
Fortau S-2994, 7.9.88
o_Gang-/sykkelvei S-5055
o_Annen veigrunn-
grøntareal
oppholds-
areal
S-4595
gbebyggelse
595, 24.08.11
e reg.best
Beb plan 58/01 (S-2994)
Fortau S-4595
Kart rettighetserklæring 202208577-4 side 3 av 3
Koordinatsystem EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse NN2000
07.09.2022
Målestokk 1:750
© Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

ENERGIATTEST

Adresse	Frostveien 21
Postnummer	1164
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	180
Bruksnummer	610
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300978364
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e66fe88b-974b-4d30-8dc7-2fe8a546f45d
Dato	16.10.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frostveien 21
Postnummer: 1164
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 16.10.2023 6:11:16
Energimerkenummer: e66fe88b-974b-4d30-8dc7-2fe8a546f45d

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 180
Bruksnummer: 610
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300978364

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Frostveien 21, 1164 Oslo
Gnr. 180, Bnr. 610, andelsnr. 1 i FROSTVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251171

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 938 81 537

E-post: rita.josefsen@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.
