

Aslaug Vaas veg 1A

Innhold

3 Kort om eiendommen

4 Nøkkelinfo

5 Høydepunkter

6 Plantegninger

8 Salgsoppgave

26 Område

30 Dokumenter

50 - Energiattest
58 - Forretningsførerinformasjon
83 - Vedtekter
92 - Reguleringsplan med bestemmelser
102 Arealbekreftelse
104 Ferdigattest med byggemeldt tegning
108 Seksjoneringsbegjæring
122 - Løsøre & Tilbehør
125 - Forbrukerinformasjon
126 - Boligkjøperforsikring

129 Megler

Kort om eiendommen

Moderne 3-roms leilighet med markterrasse og eksklusiv hagedel – attraktiv og solrik beliggenhet. Gasspeis, heis og garasjeplass.

Nøkkelinfo

Prisantydning
Kr 9 900 000,-

Omkostninger*
Kr 262 490,-

Totalt inkludert omkostninger
Kr 10 148 590,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6 340,-

BRA-i/BRA Total
118/129 m²

Boligtype/eierform
Leilighet/Eierseksjon

Byggeår
2020

Soverom
2

Etasje
1

Tomteareal
1834.2 m² - Eiet

Energimerking
A - Lys grønn

* NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

2025
SEM & JOHNSEN

Høydepunkter

En gjennomført og moderne leilighet fra 2022. Leiligheten er ikke tidligere tatt i bruk.

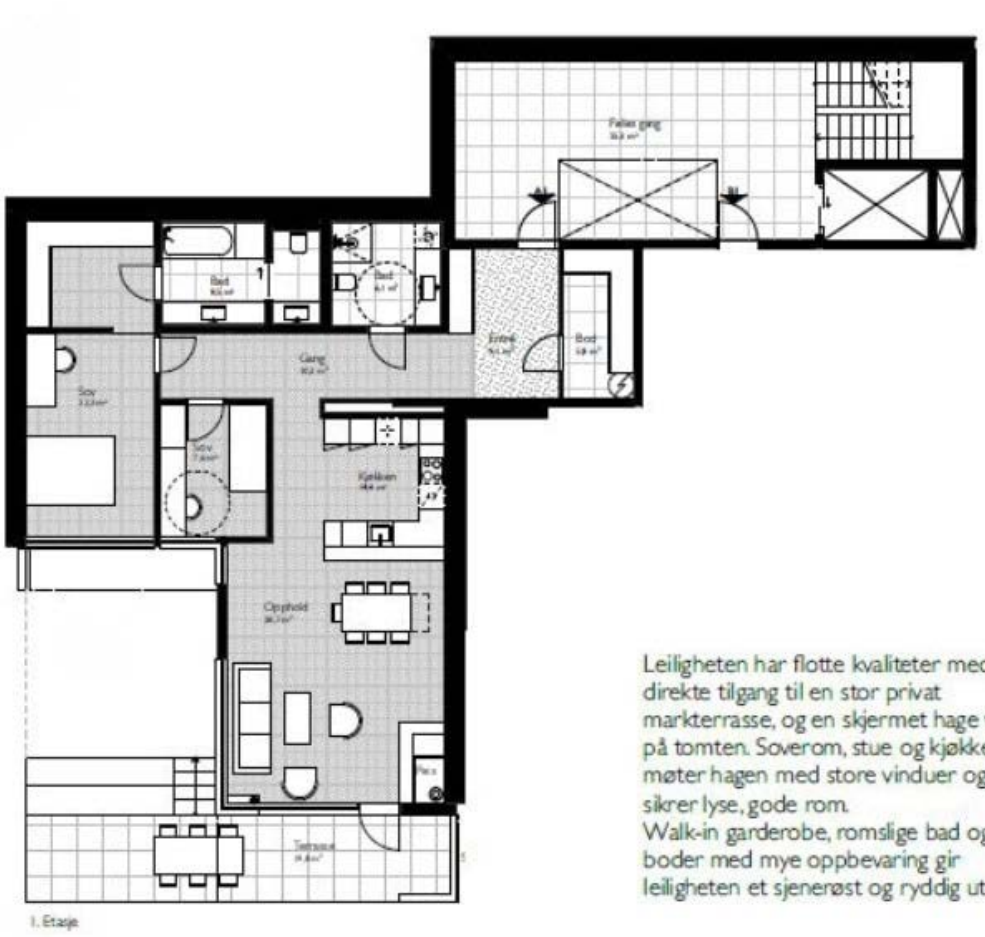
Leiligheten ligger i første etasje med en romslig markterrasse og eksklusiv bruksrett til en privat hageflekk. Her får du to soverom, to delikate bad, innvendig bod og en åpen stue-/kjøkkenløsning med gasspeis som skaper både varme og atmosfære.

Det medfølger en stor, ekstern bod på 11 kvm, garasjeplass i lukket anlegg og enkel adkomst via heis.

Beliggende på Holmenkollens vestside har boligen svært gode solforhold og kort vei til både Bogstad golfklubb, skoler, kollektivtransport og ikke minst marka – med flotte turmuligheter hele året.
Dette er en bolig som passer både deg som ønsker noe nytt og lettstelt, og deg som verdsetter ro, natur og en eksklusiv beliggenhet.



Plantegninger



Leiligheten har flotte kvaliteter med direkte tilgang til en stor privat markterrasse, og en skjermet hage vest på tomten. Soverom, stue og kjøkken møter hagen med store vinduer og sikrer lyse, gode rom.
Walk-in garderobe, romslige bad og boder med mye oppbevaring gir leiligheten et sjenerøst og ryddig uttrykk.



Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.



Salgsoppgave

Her finner du øvrig informasjon om eiendommen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter og øvrig informasjon.

Prisantydning og omkostninger

kr 9 900 000,- (Prisantydning)

---

kr 13 900,- (Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)* (valgfritt))
kr 247 500,- (Dokumentavgift))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte))

---

kr 248 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))
kr 262 490,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

---

kr 10 148 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)
kr 10 162 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Økonomi

Felleskostnader
Felleskostnader kr 6 340,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
- Parkering kr 400, -
- Felleskostnader kr 5.220, -
- TV/BB kr 720, -

Post om felleskostnader dekker regnskapshonorar, konsulenthonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring og andre driftskostnader.

Eiendomsskatt
Det betales ikke eiendomsskatt på denne leiligheten i 2025.

Oslo kommune har eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør 2,35 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret, og eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til

år.

For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formue:
Andel fellesformue: Kr 9 346. pr 31.12.2024.

Formuesverdi
Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner. For sekundærbolig gjelder 100% av dokumentert markedsverdi. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/ BOA). Se www.skatteetaten.no for mer info

Beliggenhet

Eiendommen har en god beliggenhet i et trygt og barnevennlig boligområde i naturskjønne omgivelser på vestsiden av Holmenkollen uten gjennomgangstrafikk, ovenfor Voksen og Bogstad. Nærmeste handelssentrum er Røa sentrum som kan tilby alt av servicefasiliteter som dagligvareforretninger, Vinmonopol, bank, postkontor, bokhandel, sportsforretninger, lege, bydelssenter m.m. For et bredere utvalg er det kort vei til CC Vest på Lilleaker.

Dagligvarehandelen kan også gjøres på KIWI Bogstad - som også er søndagsåpen.

Området kan by på flere fine turmuligheter i Sørkedalen, Bogstad, Holmenkollen Ski arena, Frognerseteren, Bogstad gård og Nordmarkas fantastiske turområder sommer som vinter. Bogstadvannet grenser til en av Norges flotteste golfbaner, Bogstad golfklubb. Holmenkollen Restaurant, Holmenkollen Park Hotell og Frognerseteren kan by på spennende og tradisjonelle matopplevelser i flotte omgivelser med fantastisk utsikt over Oslofjorden. Holmenkollen Park Hotell har også egen SPA avdeling og tilbyr mange aktiviteter i nærområdet.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg. Innkjøring til anlegget skjer fra nedsiden av hus A og hus B. Det er infrastruktur for etablering av EL-bil lader, oppføring bekostes av kjøper.

Plassen ligger i et område seksjonert som fellesareal og er ikke sikret opp mot leiligheten, selger opplyser at fordeling av plassene med bruksrett til disse skal vedtektsfestes til seksjonene med bruksrett på 30 år, dette er per salgsoppgavedato ikke gjort. Kontakt OBOS for mer informasjon.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av ne satt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttetgjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmeIsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Tomt

Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 1834.2 m².
Felles eiet tomt for sameiet.
Leiligheten disponerer en egen hageparsell med bruksrett i 30 år, parsellen er vedtektsfestet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom
Eieform: Eierseksjon, objektstype: Leilighet.

Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.05.2023, som er vedlagt salgsoppgaven. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt.

Innhold
Totalt bruksareal utgjør 129 kvm.

1. etasje: Internt bruksareal utgjør 118 kvm. og omfattes av hall, gang, stue/ kjøkken, 2 soverom, bad, bad/ vaskerom og intern bod.

Bod:
Leiligheten disponerer en bod på ca. 11 kvm. i bodrom i kjeller i hus C, boden er seksjoner som tilleggsdel til seksjonen og hører således eksklusivt til denne.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Fra 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b samt at åpent areal opplyses. Åpent areal er areal som utgjør Terrasser, balkonger og lignende og omtales som TBA. BRA-e er areal som boder etc som ligger utenfor boligens hoveddel. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbregrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

I forbindelse med nye arealregler gjelder stort sett de samme reglene for måleverdige arealer som i den gamle arealstandarden. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp. Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i (P-rom) -arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene som kan defineres både som BRA-i, BRA-e og (P-rom og S-rom) selv om

de er i strid med byggeforskriftene.

Standard

Inngangsparti
Det er både heis- og trappeadkomst i bygget.
Innbydende inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det direkte adkomst til innvendig bod for oppbevaring, det er også plass til knaggrekke i entreen for oppheng av yttertøy.

Stue
Lys og innbydende stue med god plass til sittegruppe, spisebord og annet møblement. Her er det store vindusflater i 2 himmelretninger som skaper mye naturlig lys i rommet.

Fra stuen er det videre adkomst til en terrasse på 29 kvm. Terrassen er med på å skape en forlengelsen av stuen, og har plass til sittegruppe, grill og annet utemøblement. Fra terrassen er det videre adkomst til privat hageparsell.

Kjøkken
Åpen stue/ kjøkken-løsning med kjøkken fra Drømmekjøkkenet. Innredninger har sorte glatte fronter på skuffer og skap og benkeplater i sort kompaktlaminat. med nedfelt oppvaskkum i sort kompositt, samt nedfelt induksjonstopp. Integrerte hvitevarer består av oppvaskmaskin og kombinert kjøl/ frys, stekeovn i høyskap. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Soverom
Boligens hovedsoverom er av god størrelse med plass til dobbeltseng med nattbord på hver side, samt annet møblement. Her er det en egen alkove med god plass til romslige garderobeskap for etablering av walk-in garderobe.
Boligens 2 soverom har plass til seng, garderobeskap og skrivebord. Dette rommet passer fint som gjesterom, barnerom eller kontor.

Bad
Helfliset baderom med adkomst fra walk-in garderobe i hovedsoverommet. Badet er helfliset med innfelte downlights i himling og elektriske varmekabler i gulvet. Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/ hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Boligens 2. bad er også helfliset og har adkomst fra gang. Badet er helfliset med innfelte downlights i himiling og elektriske varmekabler i gulvet. Her er det installert innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og innbygget badekar med inspeksjonsluke ved sluk. Det er balansert ventilasjon

Overflater
- Gulv: En-stav eikeparkettt med fas.
- Vegger: Malte glatte veggflater.
- Himling: Malte glatte himlinger. Nedsenket og med innfelte downlights i hall, gang og kjøkken.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Avløpsledninger: Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra leiligheten og ut til felles avløpsrør er ikke vurdert.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmesentral: Felles bergvarmeanlegg.
- Varmtvannstank: Varmt vann fra felles beredere.
- Vannbåren varme: Vannbåren gulvvarme i leiligheten.
- Elektrisk anlegg: Skjult elektrisk anlegg. Fordelerskap plassert i bod i leiligheten.

Innbo og løsøre
Dersom ikke annet er opplyst/særskilt avtalt, gjelder NEFs liste over løsøre og tilbehør, som angir hva som følger med boliger og fritidsboliger ved salg. Tilbehørslisten vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene, og kan også leses på https://sem-johnsen.no/losore-og-tilbehor

Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept.
Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger med. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes tilbehørslisten.

Eiendommens tilstand

Tilstandsgrader
Eiendommen er gjennomgående tildelt TG0 og TG1, og tilstanden er derfor ikke ytterligere kommentert i salgsoppgaven. Les tilstandsrapporten for mer informasjon.

Selgers egenerklæringsskjema
Ettersom selger ikke har kunnskap til boligen og kan heller ikke tegne forsikring iht. vilkår - er det ikke fylt ut egenerklæringsskjema for denne boligen.

Byggemåte
Grunnmur og fundamenter:
Bygning fundamentert med betong til antatt faste/ stabile masser/ fjell. Betong

grunnmur. Støpte kjellergulv.
Etasjeskille/ gulv mot grunn:
Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og stål. Isolert bindingsverk mellom de bærende elementene. Utvendig kledd med pussisoldringsplater som er malt/ pusset.

Takkonstruksjon/ loft:
Flat takkonstruksjon som er tekket med membran. Taket er ikke besiktiget og ikke virdert da dette er et felles anliggende for sameiet.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendive beslag i aluminium.

Dører:
Terrassedør i samme utførelse og kvalitet som vinduer. Brann og lydklassifisert inngangsdør i malt utfølelse. B30/ db40.
Innvendig: Ekstra høye innerdører i eikefinér med dempingslister i karmer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
gang fra stue til markterrasse belagt med tredekke i trykkimpregnert trevirke.

Øvrig informasjon

Adresse
Aslaug Vaas veg 1A, 0766 OSLO.
Gnr. 27, bnr. 1394, snr. 1, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger
Luft Av R21 AS.

Sameie
Aslaug Vaas veg 1 A-C Sameie, Organisasjonsnummer: 928758672.

Leiligheten er en del av Aslaug Vaas veg 1 A-C. Sameiet består av 9 boligseksjoner, og reguleres av vedlagte vedtekter. Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne felles plikter som dugnad etc. Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet.

Fint å vite:

- Det er vedtatt eksklusiv bruksrett for utearealer tilgrensende enkelte seksjoner i sameiet. Vedlagte situasjonsplan (vedtektsfestet arealfordeling) viser disponeringen av arealene. Varigheten av eksklusiv bruksrett som foreligger av denne bestemmelsen er fastsatt til 30 år.

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2025:
- Styret i AVV sameie har diskutert behovet for dugnadshjelp i tillegg til de serviceavtalene sameiet har. I all hovedsak dreier dette seg om uteområde, men også noe arbeid i innvendig fellesarealer med kontroll og vask av diverse installasjoner. Styret ønsker å sette opp to dugnader i året på våren og høsten. De som ikke stiller må kompensere for manglende oppmøte. Årsmøtet ble enige om at kr. 2 000,- pr. dugnad blir fakturert til de som ikke stiller eller gjennomfører sin del av dugnaden på et tidligere eller senere tidspunkt enn selve dugnaden.

- Styrets arbeid i 2024: Det har i løpet av året vært avholdt 3 styremøter, samt ett sameiemøte. Utover dette er det ukentlig dialog
mellom styre og varamedlemmene, spesielt blant de som er eiere og som bor i AVV. Det har vært nedlagt et betydelig antall timer utover normalt styrearbeid grunnet fjorårets store vannlekkasje som ble utløst i februar 2024. Dette sammen med allerede større åpne poster for å ferdigstille både ute og inneområdet i AVV 1 A-C. Styreleder har også lagt ned et betydelig antall arbeidstimer i oppfølgingsmøter med både byggherre Luft av R21 AS og totalentreprenør BundeBygg AS. Styreleder opplever samarbeide mellom byggherre og totalentreprenør som betent, og om noe, meget redusert dialog. Dette har også medført til et betydelig antall timer merarbeid for å opprettholde dialog, samt å ivareta sameie sine interesser med ferdigstillelse av åpne poster. I skrivende stund fremstår anlegget totalt sett som et ferdigstilt anlegg, men dessverre er det fortsatt pågående arbeider for å tette nye påviste vannlekkasjer i fellesarealet fra overlystaket mellom bygg A og B. Avslutningsvis vil gjenstående arbeider med å sikre et tett bygg, ferdgistillelse av diverse saker i fellesarealene, samt noen få åpne saker som gjelder eierseksjonene kreve ekstra tid og ressurser av styret også utover i 2025. Det har vært et ekstremt krevende år for styret, med arbeidsmengder langt utover det man kan forvente. Styrets leder har varslet om at han ikke tar ut styrehonorar, men søker kompensasjon/ erstatning fra BundeBygg. Styret vurderer også å kreve kompensasjon på vegne av sameie grunnet kraftig overskridelse
av ferdigstillelse og overlevering

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets forsikringsselskap Tryg ForsikringPolisenummer fellesforsikring: 8063514.

Husdyr: Styret i sameiet vil kunne bestemme vilkår for husdyrhold. Generelt vil godkjenning være avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet gikk med kr 27 999, - i underskudd i 2024, årsaken til underskuddet var at det ble budsjettert med for lave kostnader for kommunale avgifter, drift og vedlikehold og andre driftskostnader i 2024, underskuddet trekker fra opptjent egenkapital. Megler har ikke mottatt budsjett for 2025.

Styret har gjennomført en kostnadskontroll og innkalt til et ekstraordinært budsjettmøte for å sikre fortsatt god økonomi. Vi ser økte kostnader innenfor kommunale avgifter, betydelig økning i lovbestemte servicekostnader/kontroller, samt at vi må sikre gode løsninger som vil kreve investering av skjøtsel av vårt fantastiske uteområde. BundeBygg og Erase/Tryg har kompensert for en del av felleskostnadene som økte strøm, renhold og servicekostnader i 2024/2025. Generelt har sameie god kontroll på økonomien, men vil legge frem et revidert budsjett for 2025/2026, hvor bl.a. fellekostnadene må økes for videre sikker drift. Det er ingen lånemidler tatt inn i budsjettforslaget for 2025/2026

Energimerke
Energikarakter: A, energifarge: Lys grønn

Info energiklasse
Energiattest er vedlagt denne salgsoppgave. Energimerking er et konkret miljøtiltak for å øke bevisstheten om energibruken og hva som kan gjøres for å få en mer energieffektiv bolig. Det kan bidra til at samlet energiforbruk i boliger og bygninger går ned og miljøet spares ved at behovet for å bygge ut ny energi blir mindre. Energiattesten viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen. Energimerket er en karakterskala som går fra A (best) til G (svakest). Karakteren er den samlede vurderingen av boligen og er basert på beregnet levert energi, dvs. antall kilowatt-timer som boligen trenger pr. kvadratmeter for normalt forbruk.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i leiligheten.
Det finnes ingen historikk vedr. strømforbruk.

Regulering
Boligen ligger på en tomt regulert til bolig med tilhørende anlegg og turvei/ skiløype med gjeldende reguleringsplan S-4102, vedtaksdato 25.08.2004. Liaskogen. Fortetting med særlige hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Byggeområde for boliger, fellesområder og friområder.

Deler av eiendommene er også regulert til offentlig kjørebane/ veigrunn med gjeldende reguleringsplan S-966, vedtaksdato 28.03.1962. Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for Liaskogen.

Kommuneplan:
I kommuneplanen er eiendommen regulert til formål bebyggelse og anlegg, nåværende og grønnstruktur, eksisterende. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men kan ses ved å benytte følgende URL: https:/ / www.oslo.kommune.no/ getfile.php/ 1374702- 1599727170/ Tjenester og tilbud/ Politikk og administrasjon/ Politikk/ Kommune plan/ Tidligere kommuneplandokumenter/ Kommuneplan 2015%2C del 2%3A %20Juridisk arealdel.pdf
Kommuneplanen kan også fås ved henvendelse til meglers kontor.

Kommunedelplan:
Eiendommen er også underlagt KDP-17. Kommunedelplan for torg og møteplasser. Vedtaksdato: 22.04.2009. Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning. Lovverk: PBL 1985. Kommunedelplanens hovedmål er å tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne. Interessenter oppfordres til å lese kommunedelplan KDP-17 som finnes digitalt ved søk på Oslo kommune, benytt følgende link: http:/ / innsyn.pbe.oslo.kommune.no/ saksinnsyn/ showregbest.asp?planid=15137879. Kommunedelplanen kan også fås ved henvendelse til meglers kontor.

Pågående plansaker:
Det gjøres oppmerksom om at det er sendt inn planforslag til offentlig ettersyn for omregulering av reguleringsplan for Liaskogen (S-4102) - detaljreguleringsplan. Saken ble sendt inn 28.01.2025.
Kort om saken: Plan- og bygningsetaten (PBE) foreslår å omregulere boligområdet Liaskogen, som er en del av Voksenlia i bydel Vestre Aker. Gjeldende reguleringsplan fra 2004 (S-4102) skulle sikre områdets grønne preg og byens karakteristiske grønne ramme ved videre fortetting. Denne planen har ikke hatt gode nok reguleringsbestemmelser for ivaretakelse av landskap og vegetasjon. Planforslaget skal sikre dette på en bedre måte, blant annet ved nye rammer for

boligbebyggelse, redusert utnyttelse og høyder, bruk av byggegrenser og hensynssoner for grønnstruktur og kulturmiljø. Planforslaget er utarbeidet av PBE i samråd med Bymiljøetaten og Byantikvaren.
Midlertidig forbud mot tiltak: Merk at siden planen ennå ikke er rettskraftig, har eier av eiendommen mottatt varsel om at Plan- og bygningsetaten lar lagt ned midlertidig forbud mot tiltak for områdene som omfattes av planen. Med "tiltak" etter plan- og bygningsloven menes oppføring, rivning, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg. Et tiltak kan også være endring av uteareal, som for eksempel terrenginngrep og opprettelse eller endring av eiendom. Det er likevel inntatt i varselet at enkelte tiltak er unntatt fra forbudet (liste kan ses i vedlegget i salgsoppgaven). Disse unntatte tiltak kan søkes om, saksbehandles og gjennomføres på vanlig måte, etter gjeldende Småhusplan. Bl.a. inkludert i hva som er unntatt fra forbudet er alle innvendige tiltak, inkludert bruksendring, som ikke medfører opprettelse av ny boenhet.
Det er også unntak for tilbygg/ påbygg, som for eksempel bod og garasje inntil 36 kvm under visse forutsetninger.
Se nærmere informasjon: https:/ / innsyn.pbe.oslo.kommune.no/ saksinnsyn/ casedet.asp?caseno=202218591&rplan=1

Pågående byggesaker:
- Saksnummer: 202016831. Nils Collett Vogts vei 16 - 18 - Oppføring av tremannsbolig og leilighetsbygg. Mottatt sak 05.11.2020, status: venter på tilleggsdokumentasjon. Det søkes om oppføring av en tremannsbolig (hus A) og en firemannsbolig (hus B) som har felles parkeringsanlegg under bakken. Det er gitt rammetillatelse til å rive eksisterende bebyggelse på eiendommen i sak 202017608. Det skal etableres heis i forbindelse med tiltaket. Tiltaket er utformet med like prinsipper som tiltak på naboeiendom mot syd med gnr./ bnr. 27/ 1394, slik at begge prosjektene skal fremstå som et helhetlig prosjekt.

-Saksnummer 202111999. Aslaug Vaas veg 3 A - Oppføring av bygg med fem boenheter med underjordisk parkering. Mottatt sak 24.09.2021, status: endret tillatelse gitt. Tiltaket omfatter oppføring av et leilighetsbygg i to etasjer med 4 leiligheter og garasjekjeller. Omsøkt endring omfatter omorganisering av parkeringskjeller slik at det blir 1 ekstra parkeringsplass, fasadeendringer og korrigerte planløsninger, der blant annet terrasseareal omdisponeres. Endringen medfører ikke en økning av bebygd areal.

- Saksnummer 202106076. Nils Collett Vogts vei 20 - Oppføring av to tomannsboliger med felles garasjekjeller. Mottatt sak 13.04.2021, status: igangsettingstillatelse gitt. Søknaden omfatter oppføring av to tomannsboliger med felles parkeringskjeller under bakken i Nils Collett Vogts vei 20, bydel Vestre Aker. Deler av eksisterende bebyggelse rives.

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

301/ 27/ 1394/ 1:
25.10.1966 - Dokumentnr: 15337 - Erklæring/ avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1394
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1970 - Dokumentnr: 18626 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1394
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2022 - Dokumentnr: 19000 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 116/ 971

Legalpant: Eierseksjonssameiet har panterett i seksjonen for inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader og andre forpliktelser iht. eierseksjonsloven § 31. Forpliktelsen vil følge eiendommen ved salg. Det kan i tillegg vedtektsfestes ytterligere panterett for sameiet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Forbehold
Interessenter oppfordres til å lese hele salgsoppgaven og alle bilag nøye. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Kontakt megler dersom du har spørsmål.

Interessenter oppfordres til å komme på visning og å undersøke eiendommen godt, før bud inngis.
Sem & Johnsens kjøpekontrakt vil bli benyttet som rammeverk for avtalen, og det vil ikke kunne gjøres i endringer i denne i etterkant av akseptert bud. Utkast kan

fås ved henvendelse til megler før bud inngis.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/ kjøp.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E verk eller brann-/ feiervesen på eiendommen.

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

Løsøre
Dersom ikke annet er opplyst/ særskilt avtalt, gjelder Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør som angir hva som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg. Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs før budaksept. Listen kan fås ved henvendelse til megler og vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene. Egen innboforsikring må tegnes av kjøper.

Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:
Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996
Pb. 1613 Vika, 0119 Oslo

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

Boligselgerforsikring
Pga. vilkårsbegresninger er boligselgerforsikring er ikke tegnet av eier.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikringspakke. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen det neste året, og kan deretter fornyes årlig etter avtale med forsikringsleverandør. Forsikringspakken inkluderer også innboforsikring, renteforsikring og husforsikring, dersom eiendommen ikke

har en felles forsikring fra før. Boligkjøperforsikringspakken tegnes senest ved kontraktssignering. Kostnaden avhenger av boligtype, se leverandørens produktark for utfyllende informasjon. Kjøper er ansvarlig for å velge riktig boligtype og forsikringsdekning ved forsikringsbestilling - og utfylling av oppgjørsskjema.

Les mer om Boligkjøperforsikringspakken i vedlagte materiell. Vi gjør oppmerksom på at meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av forsikringen.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlatelse av å undersøke forhold på visning/før bud inngis. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid

til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "Gi bud knappen" eller via våre hjemmesider. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøyelser bør også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut.

Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Hvitvasking
Megler er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Megler er derfor forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper, som blant annet innebærer plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle reelle rettighetshavere.
Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (ved personlig fremmøte), ved bruk av BankID, eller ved

fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas egnede tiltak for å kartlegge reelle rettighetshavere av kjøper. Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av Sem & Johnsen.

Dersom kjøper ikke bidrar til at Sem & Johnsen får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke Sem & Johnsen gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning.

Tilbud lånefinansiering
Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner, BN Bank. BN Bank har konkurransedyktige betingelser, samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Sem & Johnsen Eiendomsmegling mottar honorar for formidlingen.

Vedlegg til Salgsoppgave
Det forutsettes at interessenter gjør seg kjent med alle salgsoppgavens vedlegg før inngivelse av bud. Kontakt megler ved spørsmål.

Meglers vederlag
Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 1,25 % inkl. mva. i provisjon.
Ved salgssum lik verditakst/ prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 237 260,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand belastes kun påløpte honorarer og utlegg.

Oppdragsanvarlig
Peter Skaara
Eiendomsmegler/ Partner
ps@sem-johnsen.no
Tlf: 906 34 664

Sarah Aamodt
Eiendomsmegler/ Partner

sa@sem-johnsen.no
Tlf: 915 30 854

Ansvarlig megler
Peter Skaara
Eiendomsmegler/ Partner
ps@sem-johnsen.no
Tlf: 906 34 664

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, Ruseløkkveien 30
0251 OSLO
Tlf: 228 30 100

Salgsoppgavedato
26.08.2025



Området

Nabolagsprofil

Aslaug Vaas veg 1A
Nabolaget Vestre Liaskogen
- vurdert av 44 lokalkjente

Spesielt anbefalt for
- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
90%	89%	72%
Veldig trygt	Veldig bra	Godt vennskap

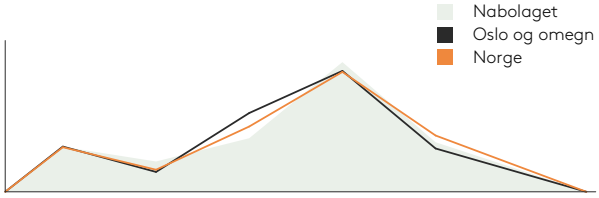
Offentlig transport

Himstadplassen Linje 42, 42N, 45	5 min 0.4 km
Holmenkollen Linje 1	16 min 1.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 5.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	46 min

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	15 min 0.8 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 377 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	22 min 1.8 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	5 min 2.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 5.7 km

Aldersfordeling





Aldersfordeling barn (0-18 år)
- 24% i barnehagealder
- 36% går på barneskole
- 19% går på ungd.skole
- 21% går på VGS e.l.

Barnehager

Grindbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min 0.8 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	11 min 1 km
Liabakken barnehage (0-5 år) 46 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Bogstad PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km
Rema 1000 Arnebråtveien	11 min

«Kort avstand til alle nødvendigheter, i tillegg til natur.»

Sitat fra en lokalkjent

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

Nabolagsprofil

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået	Turmulighetene	Gateparkering
96%	95%	92%
Lite støynivå	Nærhet til skog og mark	Lett

Sport

Bogstad camping balløkke Ballspill	11 min 0.9 km
Voksen skole Aktivitetshall, fotball	12 min 1.1 km
Hovseter Velvære	20 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	24 min

Boligmasse



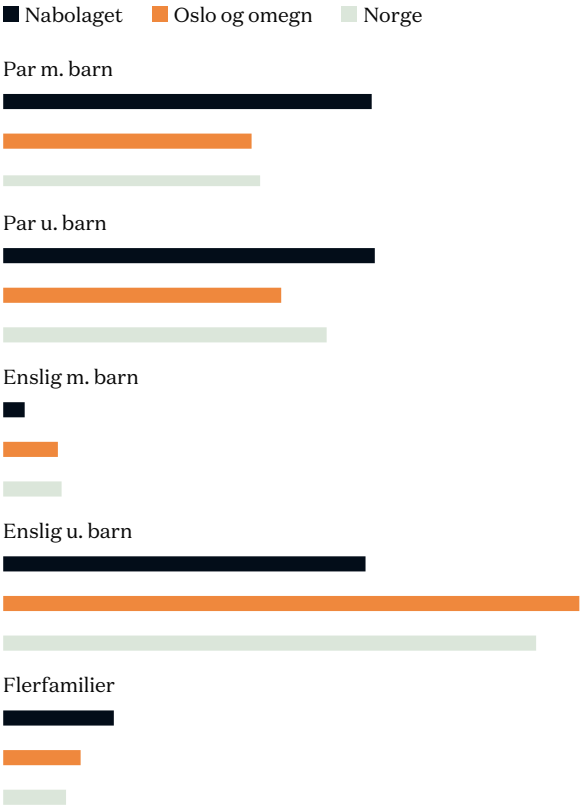
Boligtype

- 64% enebolig
- 11% rekkehus
- 9% blokk
- 17% annet

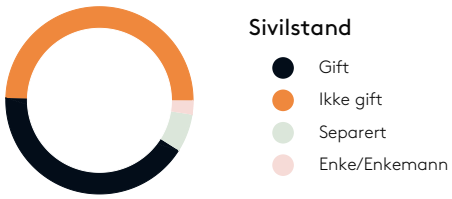
«Stille, rolig, grønt og pent, med fantastisk utsikt mange steder, samt nærhet til marka.»

Sitat fra en lokalkjent

Familiesammensetning

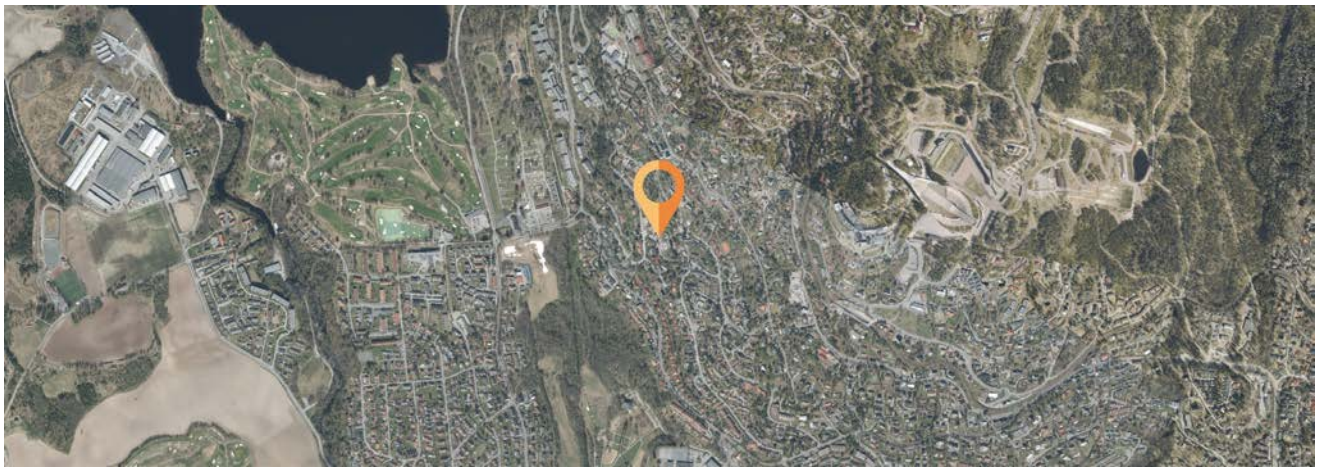


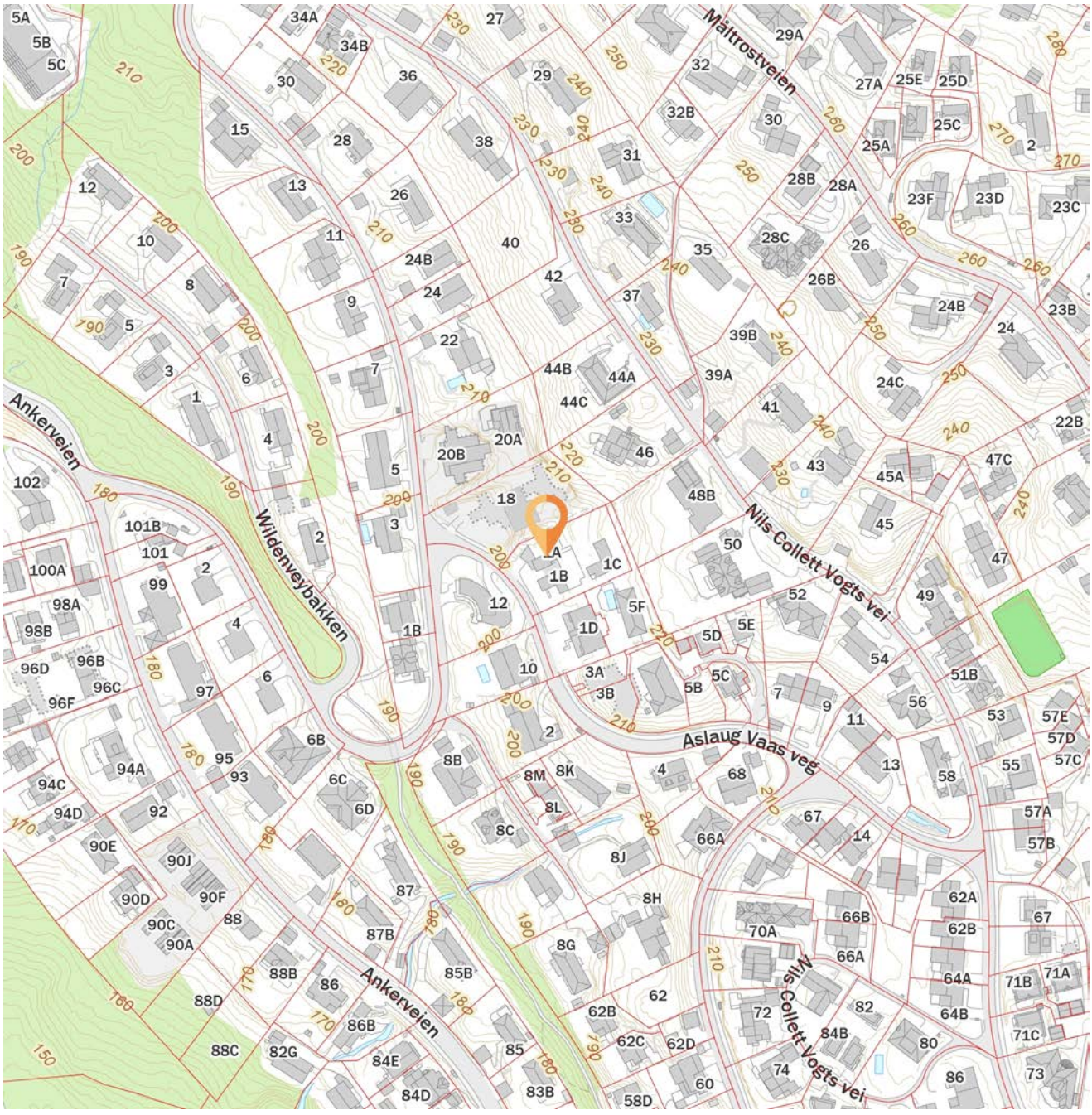
Sivilstand



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

Nabolagsprofil





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

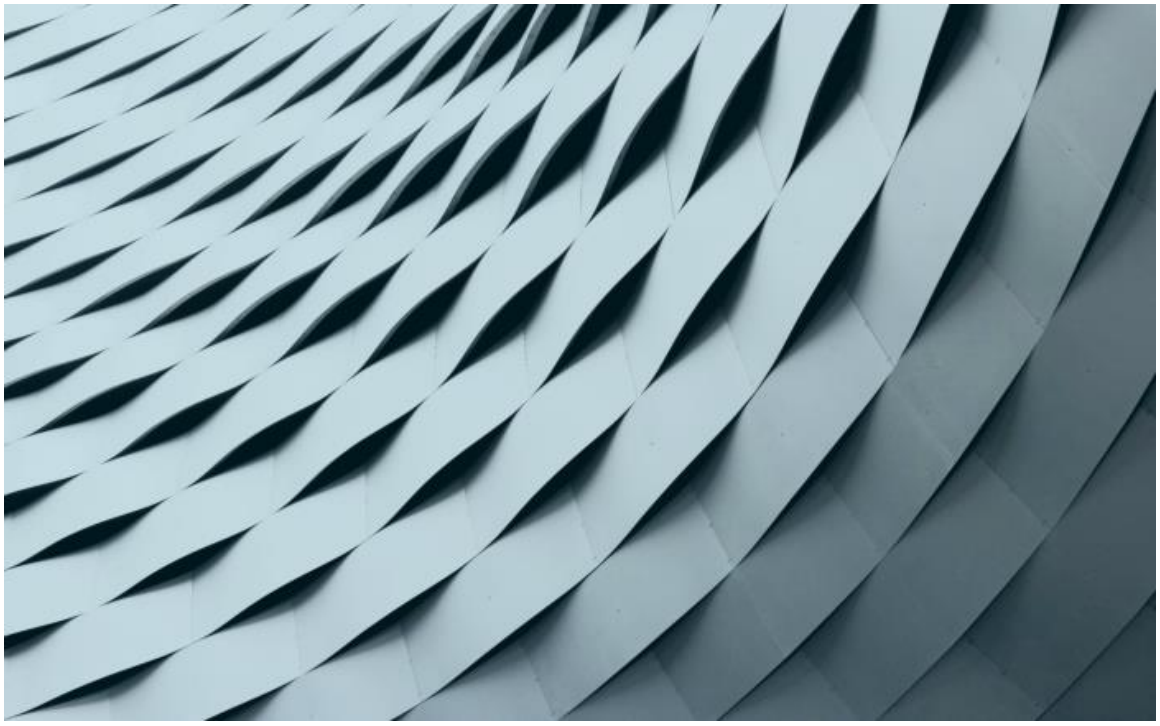


Dokumenter

Tilstandsrapport

Aslaug Vaas veg 1 A, 0766 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 1394, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 20.08.2025 **Rapportdato:** 22.08.2025 **Oppdragsnr.:** 14422-2307 **Referansenummer:** LM1580

Autorisert foretak: Pretium Takst & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Ugland

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.

Pretium Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Jon Ugland

Jon Ugland

jon@pretiumeiendom.no

930 80 950

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 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

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet (TEK 17), og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje er ikke bemerket.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Det er lagt stor vekt på kvalitet når det gjelder materialvalg, tekniske løsninger og håndverksmessig utførelse. Det er valgt kostbare og funksjonelle løsninger når det gjelder kjøkkeninnredning, oppvarming, styringssystemer, innredninger etc. Hele eiendommen både utvendig og innvendig, er svært godt vedlikeholdt.

Sammendrag/Vurdering:
Moderne og meget attraktiv leilighetskompleks oppført i 2021.
Et lite og eksklusivt sameie med kun 9 seksjoner.
Bygget er oppført i solide konstruksjoner og fremstår som meget pent og velholdt. Leiligheten er beliggende på bakkeplan og inneholder:
Hall, gang, innvendig bod, 2 soverom, omkledningsrom, 2 bad og stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til stor markterrasse og hageflekk fra stue. Gasspeis. Terrassen og hagen ligger usjenert og tilbaketrukket uten innsyn.
I tillegg er det en ekstern bod på ca 11 kvm. En biloppstillingsplass i felles underjordisk garasjeanlegg.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler/konstruksjoner, henvises det til beskrivelser/vurderinger under "konstruksjoner" og rapporten forøvrig

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

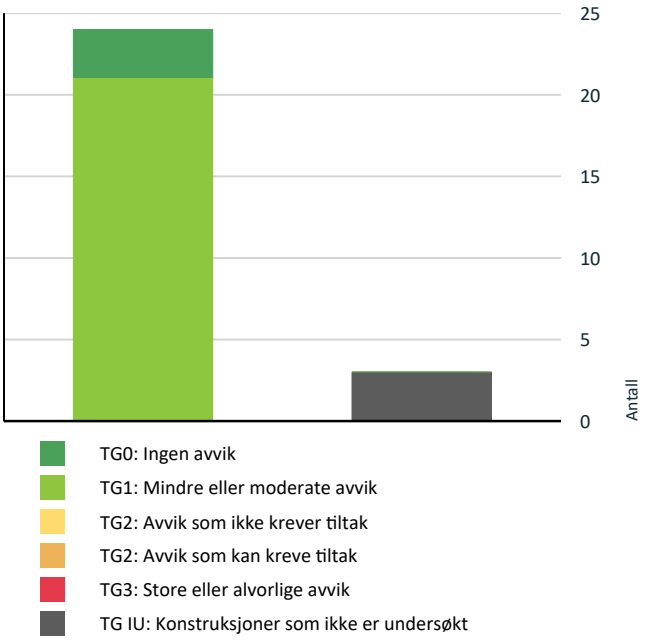
Boligbygg med flere boenheter

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

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

* Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

* Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dokumentet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Det tas forbehold om eventuelle feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det er ikke kontrollert om det foreligger offentlige krav eller påbud. Informasjon om hva/hvilke typer arbeid som er utført, samt evt. årstall på bad, kjøkken og andre arbeider er opplyst av eier/selger, muntlig eller skriftlig. Yttertak besiktiges dersom sikkerhetsforholdene tillater det. Fuktsikring på våtrom er vurdert/kontrollert ut fra evt. dokumentasjon og observasjoner i rommet og tilliggende konstruksjon (hvis fysisk mulig). Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.
Downlights er ikke demontert for underliggende kontroll. Skader kan oppstå.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2012 og 2023. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller tilbakeholdte opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Ved tilstandsrapport av bolig i sameie/borettslag/aksjelag, vurderer takstmannen kun de bygningskonstruksjoner som har nær tilknytning til boligen som er undersøkt og vurdert. Andre felles bygningsdeler som det ikke er tilgang, eller som ikke har nær tilknytning til boligen er ikke undersøkt og heller ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Leiligheten holder en gjennomgående god standard og fremstår nærmest som ny.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og stål.
Isolert bindingsverk mellom de bærende elementene. Utvendig kledd med pussisoldringsplater som er malt/pusset.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon som er tekket med membran.
Taket er ikke besiktiget og ikke virdert da dette er et felles anliggende for sameiet.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendive beslag i aluminium.

TG 1 Dører

Terrassedør i samme utførelse og kvalitet som vinduer.
Brann og lydklassifisert inngangsdør i malt utførelse. B30/db40.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til markterrasse belagt med tredekke i trykkimpregnert trevirke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

En-stav eikeparkettt med fas.
Malte glatte veggflater.
Malte glatte himlinger. Nedsenket og med innfelte downlights i hall, gang og kjøkken.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong.

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i armert betong.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

TG 0 Radon

Bygget er oppført etter TEK 17. Etter TEK 17 er det krav om radonsperre. Ferdigattest foreligger på bygget og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG IU Pipe og ildsted

Gasspeis i stue.
Felles gassanlegg i sameiet.
Det er pålagt med service på gassanlegg og det forutsettes at sameiet har ingått slik avtale.
Ikke videre vurdert.

TG 1 Innvendige dører

Ekstra høye innerdører i eikefinér med dempingslister i karmer.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er registrert tilfredsstillende fall på hovedgulv for at eventuelt lekkasjevann skal nå sluk. Nedsenket gulv i dusjnisje med fall til sluk. Ca 40 mm høydeforskjell fra topp slukrist opp til topp flis ved terskel.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc sluk og synlig membran-/mansjett montert under klemring til sluk.
Det er gjennomført uavhengig kontroll samt at det foreligger ferdigattest på leiligheten.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vegger i våtsone vender mot tilstøtende bad. Ikke mulig å foreta hulltakning som er relevant.
Badet er mere eller mindre nytt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall på hovedgulv mot sluk slik at eventuelt lekkasjevann renne rmot sluk. I tillegg er det en tett oppkant/terskel som hindrer vann å renne ut i tilstøtende rom.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

PVC sluk med synlig membran/mansjett montert under klemring til sluket.
Det e rutført uavhengig kontroll av våtrommene og ferdigattest foreligger på bygget/leilighetene. Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og innbygget badekar med inspeksjonsluke ved sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i omkledningsrom.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med sorte glatte fronter på skuffer og skap. Benkeplater i sort kompaktlaminat. Nedfelt oppvaskkum i sort kompositt. Nedfelt induksjonstopp. Integrert oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Stekeovn i høyskap.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til felles avløpsrør er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiets ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmesentral

Felles bergvarmeanlegg.

Varmtvannstank

Varmt vann fra felles beredere.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i leiligheten.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Skjult elektrisk anlegg. Fordelerskap plassert i bod i leiligheten.
Sluttkontroll og samsvarserklæring inskapet.

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.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmann har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.
Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

Takstmannen er ikke sertifisert for å vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker så lenge det ikke forligger dokumentasjon på at det har vært utført elkontroll i løpet av de siste 5 årene og at det ikke er utført arbeider etter dette som ikke kan dokumenteres.

Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og 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 og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023

Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtakelse.

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

Grunnmur og fundamenter

Bygning fundamentert med betong til antatt faste/stabile masser/fjell. Betong grunnmur. Støpte kjellergulv.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

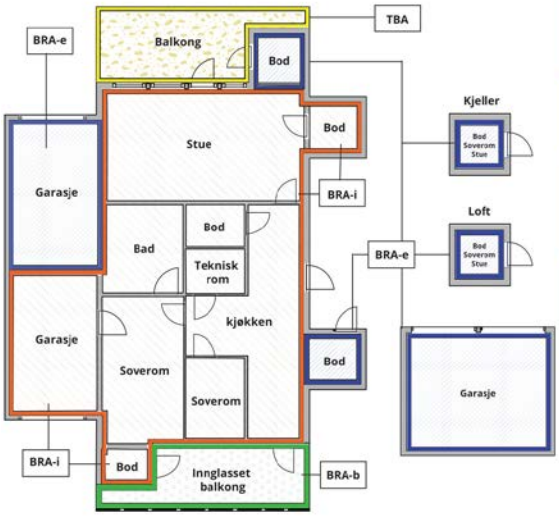
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	118			118	29
Ekstern bod		11		11	
SUM	**118**	**11**			**29**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Hall, gang, bad/vaskerom, bad, omkledningsrom, soverom, soverom 2, bod, stue/kjøkken		
Ekstern bod		Bod	

Kommentar

Fra 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b samt at åpent areal opplyses. Åpent areal er areal som utgjør Terrasser, balkonger og lignende og omtales som TBA. BRA-e er areal som boder etc som ligger utenfor boligens hoveddel.
Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbregrepene i rapporten.
Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

I forbindelse med nye arealregler gjelder stort sett de samme reglene for måleverdige arealer som i den gamle arealstandarden. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i (P-rom) -arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene som kan defineres både som BRA-i, BRA-e og (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	112	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Jon Ugland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	1394		1	1834 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Aslaug Vaas veg 1 B

Hjemmelshaver
Luft Av R21 AS

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameie Aslag Vaas veg 1 A -C	116 / 971	OBOS Eiendomsforvaltning AS, Freserveien 1, 0195 Oslo. Tlf: 22 86 55 00	928758672

Eiendomsopplysninger

Bod

Det medfølger en ekstern bod på ca 8 kvm som ligger på samme plan som felles hovedinngang til bygget.

Parkering

Det medføler en biloppstillingsplass i felles underjordisk garasjeanlegg. Det er mulighet for å kjøpe en plass til.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
14 000 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8063514			

Kommentar
Fullverdiforsikring gjennom sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	
2	22.08.2025	
3	22.08.2025	
4	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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.

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/

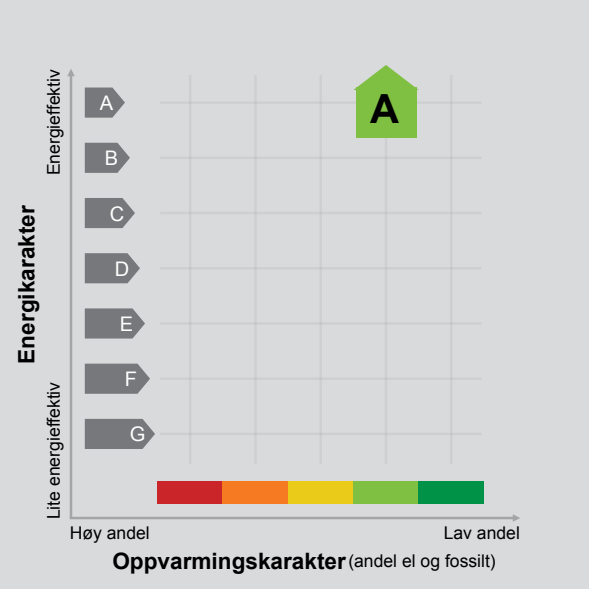
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LM1580

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

ENERGIATTEST

Adresse	Aslaug Vaas veg 1A
Postnummer	0766
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	1394
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300729259
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bd7a2084-e6c6-45c6-aed7-6a37428ad563
Dato	30.01.2024
Innmeldt av	WSP Norge AS v/ HEIDI LA HAGANES



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

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Aslaug Vaas veg 1A
Postnummer: 0766
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 30.01.2024 9:16:54
Energimerkenummer: bd7a2084-e6c6-45c6-aed7-6a37428ad563

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 27
Bruksnummer: 1394
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300729259

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	109 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	119 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	22 m²
Oppvarmet BRA	119 m²
Totalt BRA	119 m²
Oppvarmet luftvolum	319 m³
U-verdi for yttervegger	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,74 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	195,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,90 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	12.01.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,65 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	245 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,22
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,08
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,92
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.1.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	WSP Norge AS
Navn person	HLH v/WSP

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	25,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,8 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	92,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 022 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	59,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 903 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	59,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 022 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 022 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 022 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	42,0 %

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
v/Rikke Aalerud Zachariassen
Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Infoland 8486653 2183/1 02.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.04.2025.

Boligselskap: 2183, Aslaug Vaas Veg 1 A-c Sameie
Organisasjonsnr: 928.758.672
Eier: Luft Av R21 As
Seksjonsnummer: 1
Adresse: Aslaug Vaas Veg 1 A, 0766 OSLO

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 8063514.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet har en regnskapsførerkontrakt med OBOS. Spørsmål om tiltak som eventuelt fører til endring av fellesutgifter etc. i sameiet må derfor rettes til styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert for selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.639,– pr. md.
Herav:

Parkering	400,-
Felleskostnader	4.640,-
TV/BB	599,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	127,-	0,-	9.346,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Stian Vøybu Aslaug Vaas Veg 1 A, 766 OSLO, e-post: stian.voybu@jci.com.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2183
ASLAUG VAAS VEG 1 A-C SAMEIE

Velkommen til årsmøte i ASLAUG VAAS VEG 1 A-C SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
27. mai 2025 kl. 19:00, Årsmøte gjennomføres hos styreleder i leilighet (A3).

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Eventuelt:
9. Eventuelt:

Med vennlig hilsen,
Styret i ASLAUG VAAS VEG 1 A-C SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Årsrapport og årsregnskap
- Mot Årsrapport og årsregnskap

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

2. Årsmøte stemmer over revidert budsjett gjeldende fra 1. juni 2025 med justerte fellekostnader på kr. 45 per m², samt justerte T-We kostnader. Se vedlegg!

Vedlegg

1. Årsregnskap 2183.pdf

2. Budsjettutkast AVV 2025_2026.xlsx

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling

Styreleder har meddelt at han ikke ønsker å ta ut styrehonorar for 2024. Det vil derfor ikke være aktuelt for 2025 da styreleder sitter ytterligere ett år. Styrehonorar i AVV sameie har ikke vært praktisert, ei heller for 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [0]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valg av styremedlemmer

Innstilling

I fjor ble styreleder Stian Vøybu og ett styremedlem Lisbeth Winter valgt for 2 år. Det er ett styremedlem Tor-Erik Godager, og to varamedlemmer Børge Tvorg og Tom Stiansen som står på valg. I mangel av flere eiere i sameiet foreslår styrets leder at samtlige som er på valg fortsatt sitter ytterligere ett år. Neste år står Styreleder og ett styremedlem på valg sammen alle øvrige i styret. Det må avventes å se utover året om flere eierseksjoner blir solgt, og planlegge for en ny styresammensetning ved årsmøte i 2026.

Roller og kandidater

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

- Stian Vøybu
  Blir sittende

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

- Lisbeth Winter
  Blir sittende
- Tor-Erik Godager
  Blir sittende ytterligere ett år.

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

- Børge Tvorg
  Blir sittende ytterligere ett år.
- Tom Stiansen
  Blir sittende ytterligere ett år.

Sak 8
Eventuelt:

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder foreslår at styrehonorar for styrets leder og styremedlemmene trekkes ut av budsjettet for 2026. Jeg fremmer også et forslag om å anbefale en endring i vedtektene hvor vi oppfordrer til å sitte i styret på en dugnadsordning enn med kompensasjon.

Forslag til vedtak
Jeg fremmer forslag om å anbefale en endring i vedtektene hvor vi oppfordrer til å sitte i styret på en dugnadsordning enn med kompensasjon.

Sak 9
Eventuelt:

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i AVV sameie har diskutert behovet for dugnadshjelp i tillegg til de serviceavtalene vi har og vil signere. I all hovedsak dreier dette seg om uteområde, men også noe arbeid i innvendig fellesarealer med kontroll og vask av diverse innstallasjoner. Vi ønsker å sette opp to dugnader i året på våren og høsten. De som ikke stiller må kompensere for manglende oppmøte.

Forslag til vedtak
Styret foreslår at årsmøte blir enige om en fast sum som faktureres de som ikke stiller og stemmer over dette.

Styrets årsrapport

SAMEIE ASLAUG VAAS VEG 1 A-C

STYRETS ÅRSRAPPORT 2025

Styret har i perioden bestått av:

Stian Vøybu (styreleder), Lisbeth Winter (styremedlem), Tor Erik Godager (styremedlem), Børge Tvorg (varamedlem) og Tom Stiansen (varamedlem)

Det har i løpet av året vært avholdt 3 styremøter, samt ett sameiemøte. Utover dette er det ukentlig dialog mellom styre og varamedlemmene, spesielt blant de som er eiere og som bor i AVV. Det har vært nedlagt et betydelig antall timer utover normalt styrearbeid grunnet fjorårets store vannlekkasje som ble utløst i februar 2024. Dette sammen med allerede større åpne poster for å ferdigstille både ute og inneområdet i AVV 1 A-C. Styreleder har også lagt ned et betydelig antall arbeidstimer i oppfølgingsmøter med både byggherre Luft av R21 AS og totalentreprenør BundeBygg AS. Styreleder opplever samarbeide mellom byggherre og totalentreprenør som betent, og om noe, meget redusert dialog. Dette har også medført til et betydelig antall timer merarbeid for å opprettholde dialog, samt å ivareta sameie sine interesser med ferdigstillelse av åpne poster. I skrivende stund fremstår anlegget totalt sett som et ferdigstilt anlegg, men dessverre er det fortsatt pågående arbeider for å tette nye påviste vannlekkasjer i fellesarealet fra overlystaket mellom bygg A og B.

Per d.d. er 5 leiligheter eiet av kjøpere. 3 leiligheter er eiet av utbygger (Luft av R21 AS) og én leilighet av NCVV48 AS. Det er ikke omsatt noen leiligheter i løpet av året, men to av leilighetene måtte fraflyttes grunnet betydelige vannskader som førte til hel eller delvis sanering, og er per d.d. ferdigstilt etter samme standard som før. Ved årsskifte var 4 leiligheter bebodd av eiere, samt at 3 av leilighetene har vært bebodd av leietakere. 2 leiligheter står ubebodd. Per d.d. er flere av utleieobjektene forberedt for salg, og derfor står 4 av leilighetene ubebodd.

Generelt er naboforholdene å anses som meget gode.

Økonomi: Styret har gjennomført en kostnadskontroll og innkalt til et ekstraordinært budsjettmøte for å sikre fortsatt god økonomi. Vi ser økte kostnader innenfor kommunale avgifter, betydelig økning i lovbestemte servicekostnader/kontroller, samt at vi må sikre gode løsninger som vil kreve investering av skjøtsel av vårt fantastiske uteområde. BundeBygg og Erase/Tryg har kompensert for en del av felleskostnadene som økte strøm, renhold og servicekostnader i 2024/2025. Generelt har sameie god kontroll på økonomien, men vil legge frem et revidert budsjett for 2025/2026, hvor bl.a. fellekostnadene må økes for videre sikker drift. Det er ingen lånemidler tatt inn i budsjettforslaget for 2025/2026.

Avslutningsvis vil gjenstående arbeider med å sikre et tett bygg, ferdgistillelse av diverse saker i fellesarealene, samt noen få åpne saker som gjelder eierseksjonene kreve ekstra tid og ressurser av styret også utover i 2025. Det har vært et ekstremt krevende år for styret, med arbeidsmengder langt utover det man kan forvente. Styrets leder har varslet om at han ikke tar ut styrehonorar, men søker kompensasjon/ erstatning fra BundeBygg. Styret vurderer også å kreve kompensasjon på vegne av sameie grunnet kraftig overskridelse av ferdigstillelse og overlevering.

Oslo, 14. mai 2025

Stian Vøybu Lisbeth Winter Tor-Erik Godager

ASLAUG VAAS VEG 1 A-C SAMEIE
ORG.NR. 928 758 672, KUNDENR. 2183

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	566 772	566 772	566 772	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**566 772**	**566 772**	**566 772**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-24 640	-23 400	-34 400	0
Konsulenthonorar	3	-364	-375	-10 000	0
Drift og vedlikehold	4	-155 749	-91 530	-150 000	0
Forsikringer		-50 813	-44 764	-45 000	0
Kommunale avgifter	5	-126 173	-82 494	-85 000	0
Energi/fyring	7	-70 316	-53 415	-50 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-71 756	-66 406	-74 000	0
Andre driftskostnader	6	-96 021	-68 673	-90 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-595 830**	**-431 056**	**-538 400**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-29 058**	**135 716**	**28 372**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 059	820	0	0
Finanskostnader		0	-14	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 059**	**806**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-27 999**	**136 521**	**28 372**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	107 733		
Fra opptjent egenkapital		-27 999	0		
Reduksjon udekket tap		0	28 788		

ASLAUG VAAS VEG 1 A-C SAMEIE
ORG.NR. 928 758 672, KUNDENR. 2183

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 349	447
Forskuddsbetalte kostnader		24 005	23 579
Driftskonto OBOS-banken		72 771	152 020
Sparekonto OBOS-banken		6	6
SUM OMLØPSMIDLER		**102 131**	**176 052**
SUM EIENDELER		**102 131**	**176 052**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		79 734	107 733
SUM EGENKAPITAL		**79 734**	**107 733**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 558	15 997
Leverandørgjeld		11 839	52 322
SUM KORTSIKTIG GJELD		**22 397**	**68 319**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**102 131**	**176 052**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Aslaug Vaas Veg 1 A-C Sameie

Stian Vøybu Tor Godager Lisbeth Therese Vinter

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	466 080
Kabel-TV	64 692
Garasjeleie	36 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**566 772**

NOTE: 3
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	**-364**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-211
Drift/vedlikehold VVS	-4 181
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 888
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 709
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-17 816
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 425
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 519
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-155 749**

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-82 403
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-43 497
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-126 173**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-5 848
Vaktmestertjenester	-43 230
Renhold ved firmaer	-41 901
Andre fremmede tjenester	-132
Andre kontorkostnader	-379
Telefon, annet	-2 410
Bank- og kortgebyr	-2 121
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-96 021**

NOTE: 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-70 316
SUM ENERGI / FYRING	**-70 316**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	653
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	406
SUM FINANSINNTEKTER	**1 059**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
Selskapsnummer: 2183 **Selskapsnavn:** ASLAUG VAAS VEG 1 A-C SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ASLAUG VAAS VEG 1 A-C SAMEIE

Organisasjonsnummer: 928758672
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 19:00, Årsmøte gjennomføres hos styreleder i leilighet (A3).

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder (Stian Vøybu) er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Stian Vøybu foreslått. Som protokollvitne ble Lisbeth Vinter foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Styrets innstilling
Forslag til vedtakene er enstemmig vedtatt av årsmøte. Samtidig er det viktig for styret og poengtere at årsrapportens siste avsnitt vil bli fortløpende fulgt opp med de nevnte parter. *"Styrets leder har varslet om at han ikke tar ut styrehonorar, men søker kompensasjon/ erstatning fra BundeBygg. Styret vurderer også å kreve kompensasjon på vegne av sameie grunnet kraftig overskridelse av ferdigstillelse og overlevering."* Spørsmålet om kompensasjon ble tatt opp utover årsrapporten av flere sameierepresentanter med eier og byggherrerepresentant Andreas Thorsnes. Det er naturlig å følge opp med BundeBygg som totalentreprenør, så vel som byggherre Luft av R21 AS, for å enes om en kompensasjon både for styreleder, og sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsmøte stemmer også over revidert budsjett gjeldende fra 1. juni 2025 med justerte fellekostnader på kr. 45 per m², samt justerte T-We kostnader. Se vedlegg! I kostandsbudsjettet justeres det også ut vaskekostnader fra 2x per uke til 1x per uke. Det justeres også ut vaktmestertjeneste hvor avtalen i sin helhet vil bli sagt opp med umiddelbar virkning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling
Styreleder har meddelt at han ikke ønsker å ta ut styrehonorar for 2024. Det vil derfor ikke være aktuelt for 2025 da styreleder sitter ytterligere ett år. Styrehonorar i AVV sameie har ikke vært praktisert, ei heller for 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til [0]
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valg av styremedlemmer

Innstilling
I fjor ble styreleder Stian Vøybu og ett styremedlem Lisbeth Winter valgt for 2 år. Det er ett styremedlem Tor-Erik Godager, og to varamedlemmer Børge Tvorg og Tom Stiansen som står på valg. I mangel av flere eiere i sameiet foreslår styrets leder at samtlige som er på valg fortsatt sitter ytterligere ett år. Neste år står Styreleder og ett styremedlem på valg sammen alle øvrige i styret. Det må avventes å se utover året om flere eierseksjoner blir solgt, og planlegge for en ny styresammensetning ved årsmøte i 2026.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Stian Vøybu

Følgende stilte til valg:

Stian Vøybu

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tor-Erik Godager
Lisbeth Winter

Følgende stilte til valg:
Tor-Erik Godager
Lisbeth Winter

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Stiansen
Børge Tvorg

Følgende stilte til valg:
Tom Stiansen
Børge Tvorg

8. Eventuelt:

Styreleder foreslår at styrehonorar for styrets leder og styremedlemmene trekkes ut av budsjettet for 2026. Jeg fremmer også et forslag om å anbefale en endring i vedtektene hvor vi oppfordrer til å sitte i styret på en dugnadsordning enn med kompensasjon.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg fremmer forslag om å anbefale en endring i vedtektene hvor vi oppfordrer til å sitte i styret på en dugnadsordning enn med kompensasjon.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Eventuelt:

Styret i AVV sameie har diskutert behovet for dugnadshjelp i tillegg til de serviceavtalene vi har og vil signere. I all hovedsak dreier dette seg om uteområde, men også noe arbeid i innvendig fellesarealer med kontroll og vask av diverse innstallasjoner. Vi ønsker å sette opp to dugnader i året på våren og høsten. De som ikke stiller må kompensere for manglende oppmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår at årsmøte blir enige om en fast sum som faktureres de som ikke stiller og stemmer over dette. Årsmøte ble enige om at kr. 2.000,- per dugnad blir fakturert de som ikke stiller, eller gjennomfører sin del av dugnaden på et tidligere eller senere tidspunkt enn selve dugnagdsdagen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Eventuelt

Installasjon av utekran leilighet A1 og B1.

Styrets innstilling

Det er en stor utfordring å kunne vanne det store uteanlegget vi sitter med ansvaret for. Det er et umiddelbart behov for å installere utekran i leilighetene A1 og B1. Begge leilighetene har et areal med plen og hekk som må klippes og vannes via separat utekran for å opprettholde den lille kapasiteten vi trenger for det store resterende uteanlegget.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. Årsmøte valgte å ikke stemme over forslaget da eier/byggherre av leilighet A1 og B1 v/Andreas Thorsnes tok med seg forslaget for å se nærmere på saken med konsulent. Det er avtalt befaring onsdag 4. juni kl. 09:00 hvor styreleder deltar.**

11. Utleie

Styrets innstilling

Sameie er for lite til å drive utstrakt grad av utleie/fremleie. Det oppleves for tungt å drifte anlegget med kun 4 av 9 eierseksjoner aktivt boende. Leietakere forventer strøkent anlegg til enhver tid uten å bidra til felleskapet.

Forslag til vedtak:

Korttidsutleie: Styreleder foreslår at korttidsutleie reduseres til minimum 60 til 120 døgn per år. Utleie utover dette er å anse som langtidsutleie. Styreleder foreslår også at styret skal ha krav på å godkjenne leietakere.

✓ **Vedtatt.**

Oslo 3/6 - 2025

Stian Vøybu

Stian Vøybu
Møteleder

Oslo 3/6 - 2025

Lisbeth Vinter

Lisbeth Vinter
Protokollvitne

PROTOKOLL

Fra

Arsmote i ASLAUG VAA'S VEG 1 A-C SAMEIE org nr 928758672

Tid: 19/2-2024 kl 18.00

Sted: Aslaug Vaa's Veg 1 B

Til Stede: Stian Voibu
Anett Voibu
Lisbeth Vinter
Barge Tvorg
Lise Godager
Tor Erik Godager
Kristian Odeg5rd via teams

Johannes Thorsnes via teams

Tor Erik Godager motte ogsa med fullmakt fra Tom Stiansen

1: Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble enstemmig godkjent

2: Valg av mOteleder

Iht vedtektene ble sittende styreleder, Tor Erik Godager, valgt til moteleder

3: Valg av referent samt 2 til 5 underskrive protokollen

Iht vedtektene ble sittende styreleder, Tor Erik Godager valgt til referent.
Lisbeth Vinter ble valgt til 5 medundertegne protokollen

4: Arsberetning 2023

Styreleder Ieste opp og kommenterte styrets beretning for 2023. Det fremkom ingen ytterligere kommentar

5: Regnskap 2023 og budsjett 2024

Det utsendte regnskapet for 2023 ble gjennomg5tt og kommentert. Budsjett for 2024 ble ogs5 gjennomgatt og kommentert. Regnskap og budsjett ble enstemmig vedtatt uten ytterligere kommentar.

6: Forslag til vedtektsendringer

Det var innkommet 3 forslag til vedtektsendringer:

1: Vedtektenes 2.3.2 siste setning ble enstemmig vedtatt endret til:

Varighet av eksklusiv bruksrett som folger av denne bestemmelsen fastsettes til 30 + 30 + 30 Sr.

2: I vedtektenes 3.2 gjoes folgene tilfoyelse:

Garasjeplasser kan ikke leies ut til andre enn beboere i Aslaug Vaa's Veg 1 A-C uten styrets Godkjennelse. Garasjeplasser kan ikke selges til andre enn sameiets seksjonseiere.

3: For 5 sikre kontinuitet i styrets arbeid velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett Sr p5 irsmotet for 2023 (avholdes i 2024.) Styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem velges for to Sr. Ved senere valg velges alle for to Sr.

7: Valg av styre

Folgende styre ble valgt:

Styreleder: Stian Voibu (valgt for 2 Sr)

Styremedlem: Lisbeth Vinter (valgt for 2 5r)

Styremedlem: Tor Erik Godager (valgt for 1 Sr)

Varamedlem: Berge Tvorg (valgt for ett Sr)

Varamedlem: Tom Stiansen (valgt for ett 5r)

8: Eventuelt

Forslag til styrehonorar med kr 25.000 5rlig til styreleder ble enstemmig vedtatt.

Avtroppende styreleder p5pekte at han fant det rimelig at avtroppende styreleder ble tilgodesett med tilsvarende honorar med bakgrunn i den swrdeles store og ekstraordinwre arbeidsbelastning de to siste Srene grunnet uforutsette fell og mangler ved bygget. Dersom annen kompensasjon for dette merarbeidet ytes faller dette bort. Det ble ikke fattet vedtak.

Det har utviklet seg en konflikt mellom kjopere av leiligheter i sameiet og byggherre. For 5 belyse dette onsker B0rge Tvorg folgende protokolltilforsel:

Se Vedlegg

Oslo, 29 Februar 2024

Tor Erik Godager

Lisbeth Vinter

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte Aslaug Vaas veg 1 A-C Sameie

Møtedato: 14.12.2020
Møtetidspunkt: 17.00
Møtested: Teams

Til stede: 9 seksjonseiere til stede, samtlige seksjoner representert.

OBOS Eiendomsforvaltning AS ble representert ved Christian Førde. Fra utbygger møtte Kristian Ødegaard, Thomas Thorsnes, Johannes Thorsnes og Harald Tveiten (Takst- og befaringssenteret). Møtet ble åpnet av Christian Førde.

1. KONSTITUERING

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Christian Førde foreslått.
Vedtak: Enstemmig valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse den utfylte fremmøtelisen samt eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier var til stede.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Christian Førde foreslått. Som protokollvitne ble Tor-Erik Godager og Lisbeth Vinter foreslått.
Vedtak: Enstemmig valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

2. ORGANISERING AV SAMEIET, FORRETNINGSFØRSEL, BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER

Det ble gitt en generell orientering om forretningsførsel, organisering av sameiet, sameiets vedtekter, budsjett og felleskostnader. Forretningsfører inviterer det nyvalgte styret til et oppstartsmøte for en mer utførlig gjennomgang.
Vedtak: Tatt til etterretning

3. ORIENTERING FRA UTBYGGER

Kristian Ødegaard informerte kort om status og det ble åpnet adgang for spørsmål. Informasjon om overtakelse fra takstmann sendes ut sammen med protokollen.
Vedtak: Tatt til etterretning

4. VALG AV STYRE

A Som styreleder for 2 år ble Tor-Erik Godager foreslått.
Vedtak: Enstemmig valgt

B Som styremedlem for 2 år ble Kristian Ødegaard foreslått.
Som styremedlem for 2 år ble Børge Tvorg foreslått.
Som varamedlem for 2 år ble Johannes Thorsnes foreslått.
Som varamedlem for 2 år ble Lisbeth Vinter foreslått.
Vedtak: Enstemmig valgt

Møtet ble hevet kl.: 18.00. Protokollen signeres av

Christian Førde
Møteleder og fører av protokollen

Tor-Erik Godager
Protokollvitne

Lisbeth Vinter
Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinært årsmøte/Informasjonsmøte med styrevalg

Ekstraordinært årsmøte/Informasjonsmøte med styrevalg i
Aslaug Vaags veg 1 A-C Sameie
avholdes
Tirsdag 14. desember 2021 klokken 1700 i Hovfaret 13, 0275 Skøyen, 1. etasje

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ORGANISERING AV SAMEIET, FORRETNINGSFØRSEL, BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER
Det vil bli gitt en orientering om forretningsførsel, organisering av sameiet, sameiets vedtekter, budsjett og felleskostnader.

3. ORIENTERING FRA UTBYGGER

4. (VALG AV REVISOR)

5. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av styreleder
B) Valg av 2-4 styremedlemmer
C) Valg av inntil 2 varamedlemmer

14.12.2021
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Christian Førde /s/

for utbygger
Luft av R21 AS

Årsmøte avholdes før alle kjøperne har overtatt sine seksjoner og blitt sameiere. Luft av R21 AS har derfor som hjemmelshaver til seksjoner som ikke er overskjøtet, gitt kjøperne fullmakt til å møte i ekstraordinært årsmøte og til å stemme for den seksjonen de skal bli eier av.

I årsmøtet har eierseksjonssameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Aslaug Vaas Veg 1 A-C

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **Aslaug Vaas Veg 1 A-C** og har gårdsnummer 27 og bruksnummer 1394 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst ._____

Sameiet består av 9 boligseksjoner.
I tillegg finnes det en felles parkeringsgarasje.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameiandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet inkludert fellesarealer nevnt i pkt 2.3.2 og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Eksklusiv bruksrett til fellesareal

Det er vedtatt eksklusiv bruksrett for utearealer tilgrensende enkelte seksjoner i sameiet. Vedlagte situasjonsplan (vedtektsfestet arealfordeling) viser disponeringen av arealene. Varigheten av eksklusiv bruksrett som følger av denne bestemmelsen er fastsatt til 30 år.

2. 3. 3 Husdyrhold[2]

Styret i sameiet vil kunne bestemme vilkår for husdyrhold. Generelt vil godkjenning være avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2. 3. 4 Tilrettelagt parkering

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

2. 3. 5 Øvrige ordensregler etableres av sameiet.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

---

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, deler av bygningskroppen med yttervegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, trapper og rekkverk utendørs påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Alle deler av garasjeanlegget samt parkering ute og inne er fellesareal.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder. Sameiebrøken regnes ut etter enhetenes BRA.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer.[3] Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 **Styrets oppgaver og myndighet**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 **Styremøter**
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om

---

[3] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at årsmøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes. I seksjonseier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle seksjonseierne fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret.

pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

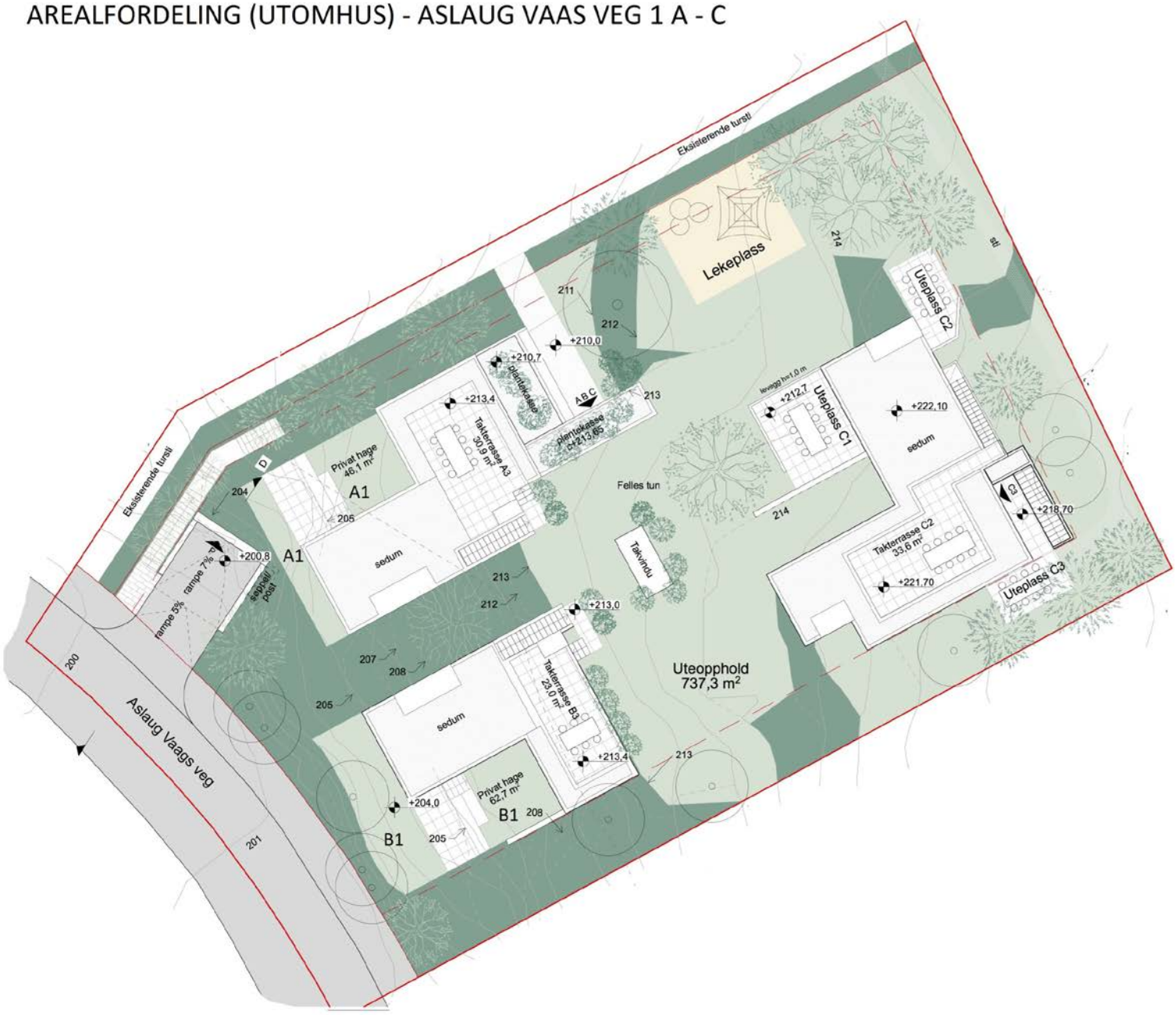
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i ny lov om eierseksjoner; lov av 29. mai 2017 nr. 91.

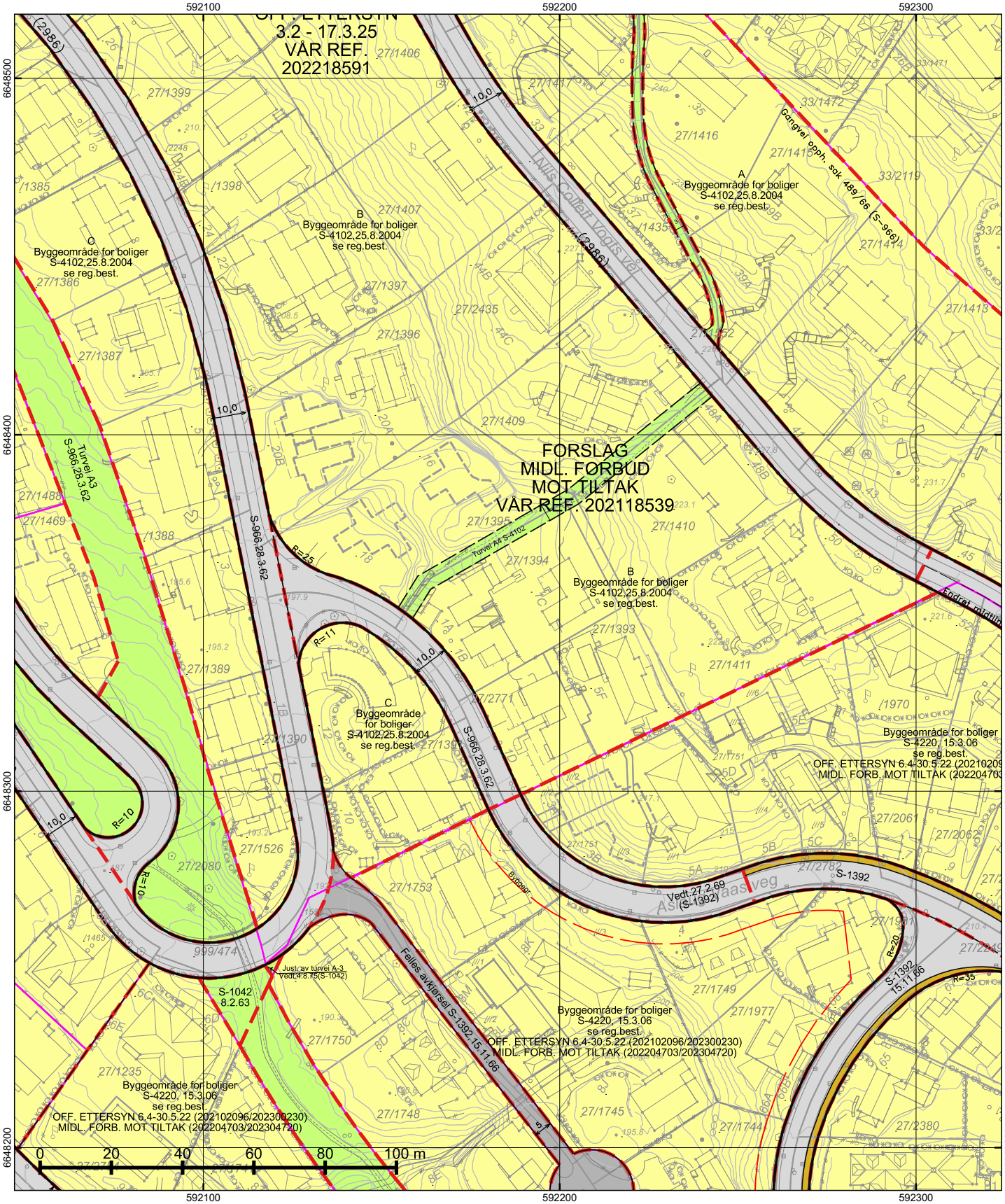
18. VEDLEGG

Situasjonsplan som viser areal med tidsbegrenset eksklusiv bruk for enkelte seksjoner (vedtekstfestet arealfordeling).

VEDLEGG TIL VEDTEKTER

AREALFORDELING (UTOMHUS) - ASLAUG VAAS VEG 1 A - C





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

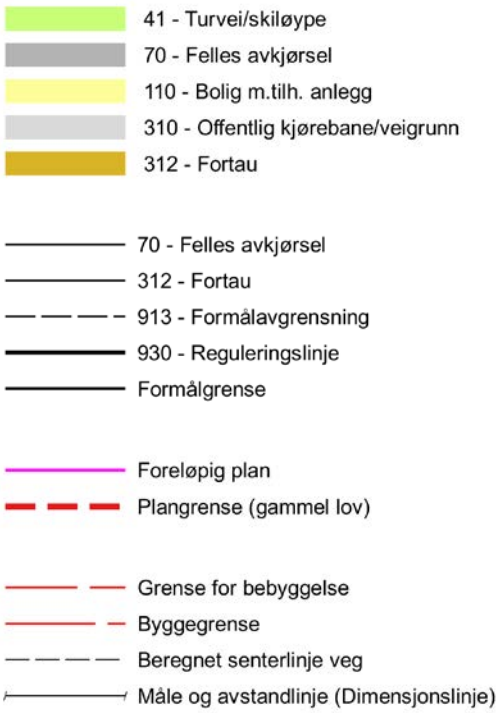
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

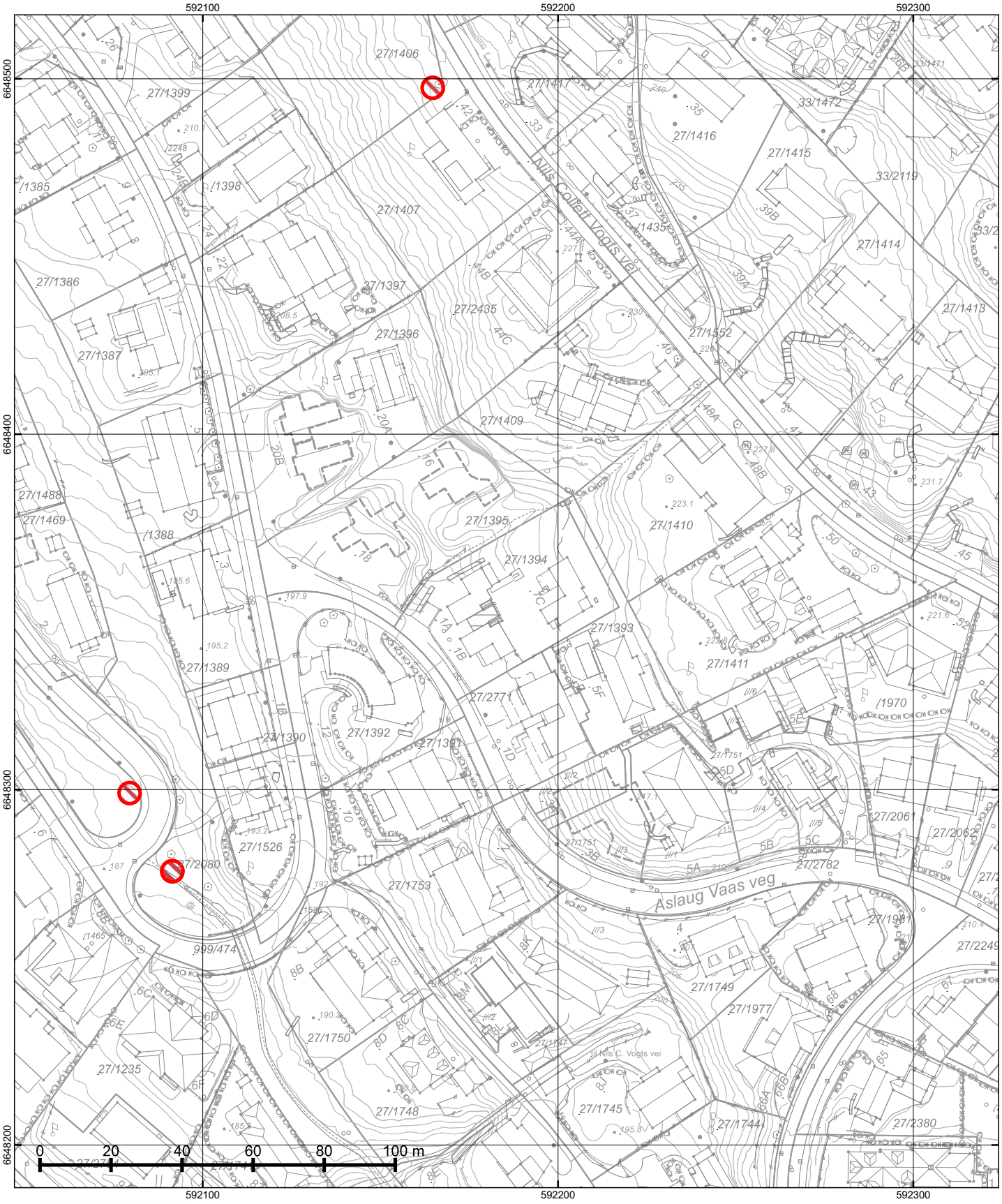
PlottID/Best.nr: 142124/ 86510920
Deres ref.: 19509/ RIZA@MSSJ
Adresse: ASLAUG VAAS VEG 1A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1394

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

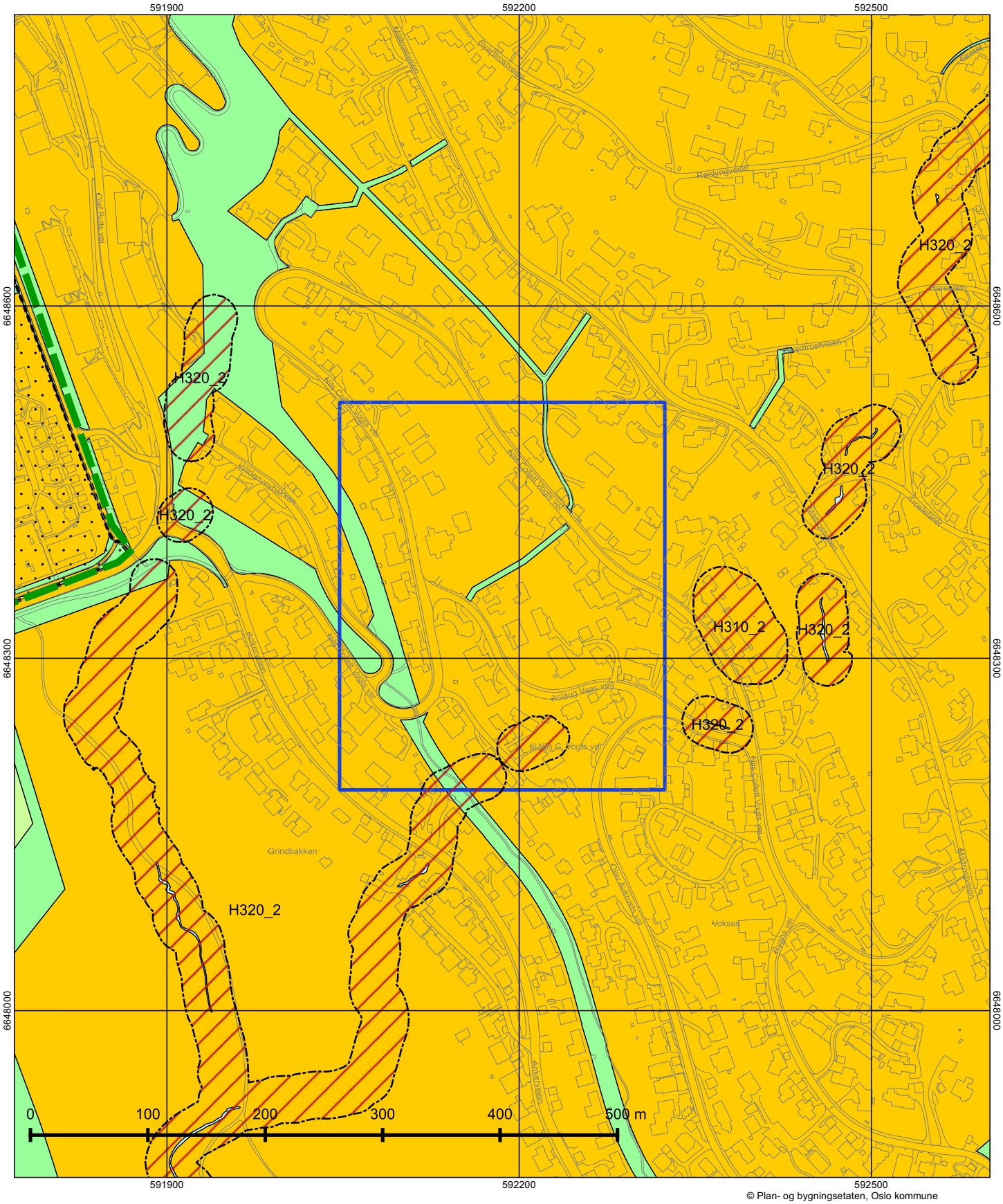
Dato: 30.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 142124/ 86510920
Deres ref.: 19509/ RIZA@MSSJ
Adresse: ASLAUG VAAS VEG 1A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1394

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: 30.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142124/86510920
Deres ref.: 19509/ RIZA@MSSJ

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-4102

Liaskogen.Fortetting med særlige hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern.Byggeområde for boliger, fellesområder og friområder.

Vedtaksdato: 25.08.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606024
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199606024

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LIASKOGEN

Fortetting med særlige hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern

Hensikten med reguleringsplanen er å sikre at områdets grønne preg og dermed byens karakterisktiske grønne ramme blir ivaretatt ved videre fortetting.

§ 1. Planens avgrensning
Bestemmelsene gjelder for området vist på plankart merket tegning nr. BOP-199606024, datert 15.08.2003, revidert 25.02.2004.

§ 2. Reguleringsformål
Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder: boliger
Friområder: turvei
Fellesområder: felles avkjørsel

§ 3. Strøkstjenlig virksomhet
Det kan tillates etablert virksomhet som legekontor, tannlege, barnehage (inntil 10 barn), frisør og lignende, så framt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.

§ 4. Støy
De laveste verdier i Miljøverndepartementets rundskriv T - 8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreduserende tiltak iverksettes.

§ 5. Utomhusplan
For byggetiltak som omfatter en eller flere nye boliger skal det sammen med byggesøknad leveres utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse gis.
Planen skal vise bebyggelse (over og under terreng), uteoppholdsareal, atkomst, parkering, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer, eksisterende vegetasjon som bevares/fjernes og planlagt ny vegetasjon.
Utearealene skal så langt mulig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Deler av uteanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 6. Boligens uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
- minimum 200 m^2 for eneboliger og tomannsboliger,
- minimum 100 m^2 for boliger med bruksareal lik eller større enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse,
- minimum 50 m^2 for boliger med bruksareal mindre enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse.

Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreatkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.
Ved oppføring av flere boliger bør en del av uteoppholdsarealet være felles lekeareal.

§ 7. Bevaring av vegetasjon
Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at store trær skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. Dersom stammeomkretsen til treet som fjernes er mellom 60 og 90 cm målt 60 cm over terreng skal det erstattes av minimum ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt 60 cm over terreng skal minimum to nye trær plantes.

§ 8. Plassering og utforming av bebyggelse
Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås et godt funksjonelt og arkitektonisk samspill med eksisterende terreng og omgivelser, og på en slik måte at fjernvirkningen blir minimal.
Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon blir bevart. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal begrenses mest mulig. Garasjeanlegg under terreng skal i hovedsak plasseres under bebyggelse.
Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes slik at området samlet

framstår med et godt helhetlig preg, og slik at preget av enkeltstående hus opprettholdes.
For at fjernvirkningen skal bli minimal skal bygninger med saltak som hovedregel ha møneretning som følger terrenget. Det tillates ikke reflekterende takbelegg. Det tillates ikke horisontal avtrapping av fasadelivet (terrassering), men det tillates at øverste etasje trekkes tilbake dersom det bidrar til en god arkitektonisk løsning i forhold til omgivelsene.
Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering og fasadeendring.

§ 9. Utnyttelsesgrad og byggehøyder
A - områder:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 15 %.
Maksimum gesimshøyde = 6,0 m, maksimum mønehøyde = 8,5 m.
B - områder:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 18 %.
Maksimum gesimshøyde = 6,0 m, maksimum mønehøyde = 8,5 m.
C - områder:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 24 %.
Maksimum gesimshøyde = 8,0 m, maksimum mønehøyde = 9,0 m.
Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i % - BYA med 15 m^2 pr. plass.

§ 10. Minste størrelse på nye boligtomter
Minste areal for boligtomter som kan godkjennes uten at det foreligger godkjent rammetillatelse er 800 m^2.

§ 11. Parkering
Parkering skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

§ 12. Innlemming i tilliggende boligregulering
Nils Collett Vogts vei 47: for den delen av eiendom 27/1885 som reguleres til byggeområde for bolig gjøres reguleringsbestemmelser og retningslinjer stadfestet 25.06.1997 (S-3591), med senere revisjoner gjeldende.
Måltrostveien 48c: for den delen av eiendom 27/2329 som reguleres til byggeområde for bolig gjøres reguleringsbestemmelser stadfestet 20.09.1989 (S- 3132) gjeldende.

§ 13. Friområder – turvei
Turvei 2: Det tillates atkomst via turveien til eiendommer med gårdsnummer 27, bruksnummer 1423, 1425, 1577, 2364, 2365, og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.
Turvei 3: Det tillates atkomst via turveien til eiendommer med gårdsnummer 27, bruksnummer 1415, 1416, 1417, 1418, 1435, 1552.

§ 14. Fellesområder - felles avkjørsel
Felles avkjørsel skal være felles for eiendommer med gårdsnummer 27, bruksnummer 1412, 1885, 2068, 2267, 2268, og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

Oslo

S-966

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for Liaskogen.

Vedtaksdato: 28.03.1962

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196201358

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: se endr.vedtekter Vedt.16/5-62 (Ark.27/1050 mp.l)

Knytning(er) mot andre planer: 66162, V140764N2, V150766, V160562, V250965, V060164, 41068, 48966, 17165, 29965, 30764

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Ad regulering av Liaskogen gnr. 27, bnr.-1050 og del av gnr.33, bnr.879, Oslo.

Vedtektene lyder:

Tomter nr. 1 - 50.

§ 1. Med hensyn til bebyggelsens høyder og størrelser henvises tiltomteskjema.
§ 2. Planen angir bebyggelsens plassering i forhold til de regulerte veier, tomtegrenser og eiendomsgrenser, samt byggelinjer og bygningenes lengderetning.
§ 3. Husene bør samordnes innenfor de grupper som er angitt på tomteskjema med hensyn til takformer, gesimshøyder m.m.
§ 4. Garasjers (uthus) størrelse må ikke overstige 25 m2.
§ 5. Gjerder skal oppsettes i alle tomtegrenser, samt mot vei, gangstier og turvei. Gjerder skal være 0,8 m. høye. Sammenhengendegjerder utføres av ensartet konstruksjon. Før gjerde mot vei oppsettes må terrenget planeres hvor gjerdet skal stå etter byplankontorets nærmere bestemmelse. Eventuelt settes forstøtningsmur hvor dette blir funnet påkrevet.
§ 6. Hus- og gjerdefarge samt gjerdets høyde og konstruksjon skal godkjennes av bygningsrådet.
§ 7. Forretnings-, kontor-, lager- eller annet ervervsvirksomhet tillates ikke innenfor området.
§ 8. Tomteselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
§ 9. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet (evt. bygningsrådet) innenfor Bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Tomter nr. 51-52.

§ 1. Bygningenes størrelse og plassering skal være som vist påreguleringsplan og tomteskjema og de må ikke på noe sted være mer enn 2 etasjer høye.
§ 2. Bygningene skal utføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.
§ 3. Gangvei på tomt nr. 51 på nedsiden av bebyggelsen tillates ikke trafikkert med biler unntatt i spesielle tilfelle.
§ 4. Hus- og gjerdefarge samt gjerdets høyde og konstruksjon skal godkjennes av bygningsrådet.
§ 5. Forretnings-, kontor-, lager- eller annen ervervsvirksomhet tillates ikke innenfor området.
§ 6. Tomteselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
§ 7. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet, (evt. bygningsrådet) innenfor Bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rikke Aalerud Zachariassen
ASLAUG VAAS VEG 1A

Dato: 30.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510920
8486649

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1394

Vi viser til bestilling av 20250430 for ASLAUG VAAS VEG 1A.

GNR. 27 BNR. 1394

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.04.1963.

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

1834 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

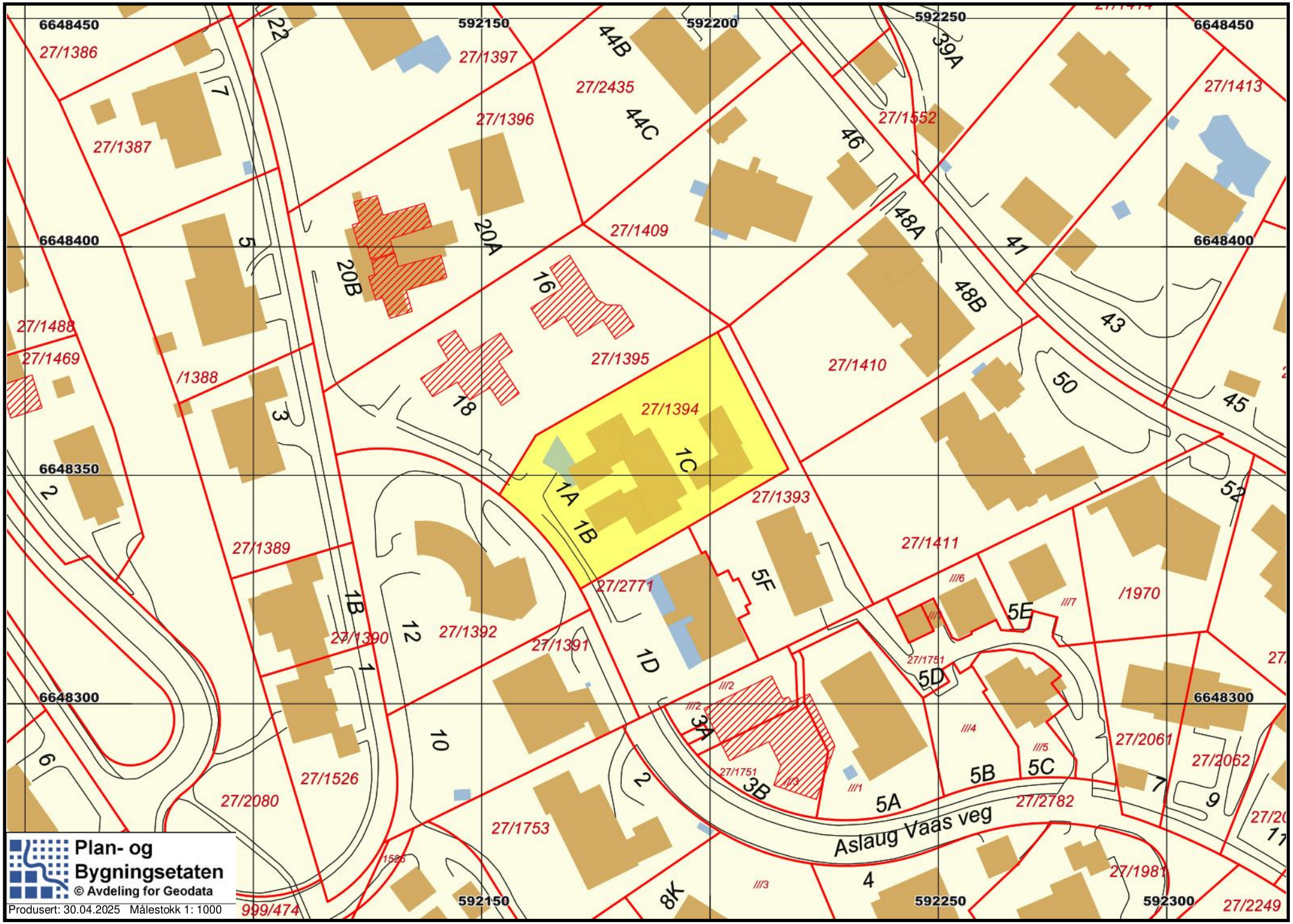
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


6648450
592150
592200
592250
6648400
6648350
6648300
592150
592250
592300
27/1386
27/1397
27/2435
27/1413
27/1387
27/1396
27/1552
27/1409
27/1488
27/1469
/1388
27/1395
27/1410
27/1394
27/1393
27/1389
27/1411
27/2771
/1970
27/1390
27/1392
27/1391
27/1751
27/2061
27/2062
27/1526
27/2080
27/1753
27/2782
27/1981
27/2249
999/474
Aslaug Vaas veg
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 30.04.2025 Målestokk 1: 1000

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.05.2025
	201809434 - 183 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anna Geisner	

Adresse:	ASLAUG VAAS VEG 1 A-C	Eiendom:	27/1394/0/0
Tiltakshaver:	LUFT AV R21 AS	Søker:	BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Aslaug Vaas veg 1 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre tremannsboliger med garasje under terreng, mottatt 06.05.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201809434			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	02.09.2020	85/10
Avkjørselsplan	A10-03	02.09.2020	85/11
Innmålte trær	A10-05	02.09.2020	85/12
Utomhusplan	A10-02	02.09.2020	85/13
Snitt A	A30-01	02.09.2020	85/24

Snitt B	A30-02	02.09.2020	85/25
Snitt C	A30-03	02.09.2020	85/26
Snitt D	A30-04	02.09.2020	85/27
Lengdesnitt X og Y	A30-06	02.09.2020	85/28
Fasade vest - Hus A og B	A40-01	02.09.2020	85/29
Fasade sør	A40-02	02.09.2020	85/30
Fasade nord	A40-03	02.09.2020	85/31
Fasade øst og vest - Hus C	A40-04	02.09.2020	85/32
Plan kjeller	A20-01	06.10.2020	87/13
Plan 1 etasje - Hus A og B	A20-02	06.10.2020	87/14
Plan 2 etasje - Hus A og B	A20-03	06.10.2020	87/15
Takplan - Hus A og B	A20-05	06.10.2020	87/16
Plan kjeller - Hus C	A20-06	06.10.2020	87/17
Plan 1 etasje - Hus C	A20-07	06.10.2020	87/18
Plan 2 etasje - Hus C	A20-08	06.10.2020	87/19
Plan 3 etasje - Hus C	A20-09	06.10.2020	87/20
Takplan - Hus C	A20-10	06.10.2020	87/21
Plan 3. etasje	A20-04	06.10.2020	95/2

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 06.05.2025.

Klagefristen er tre uker

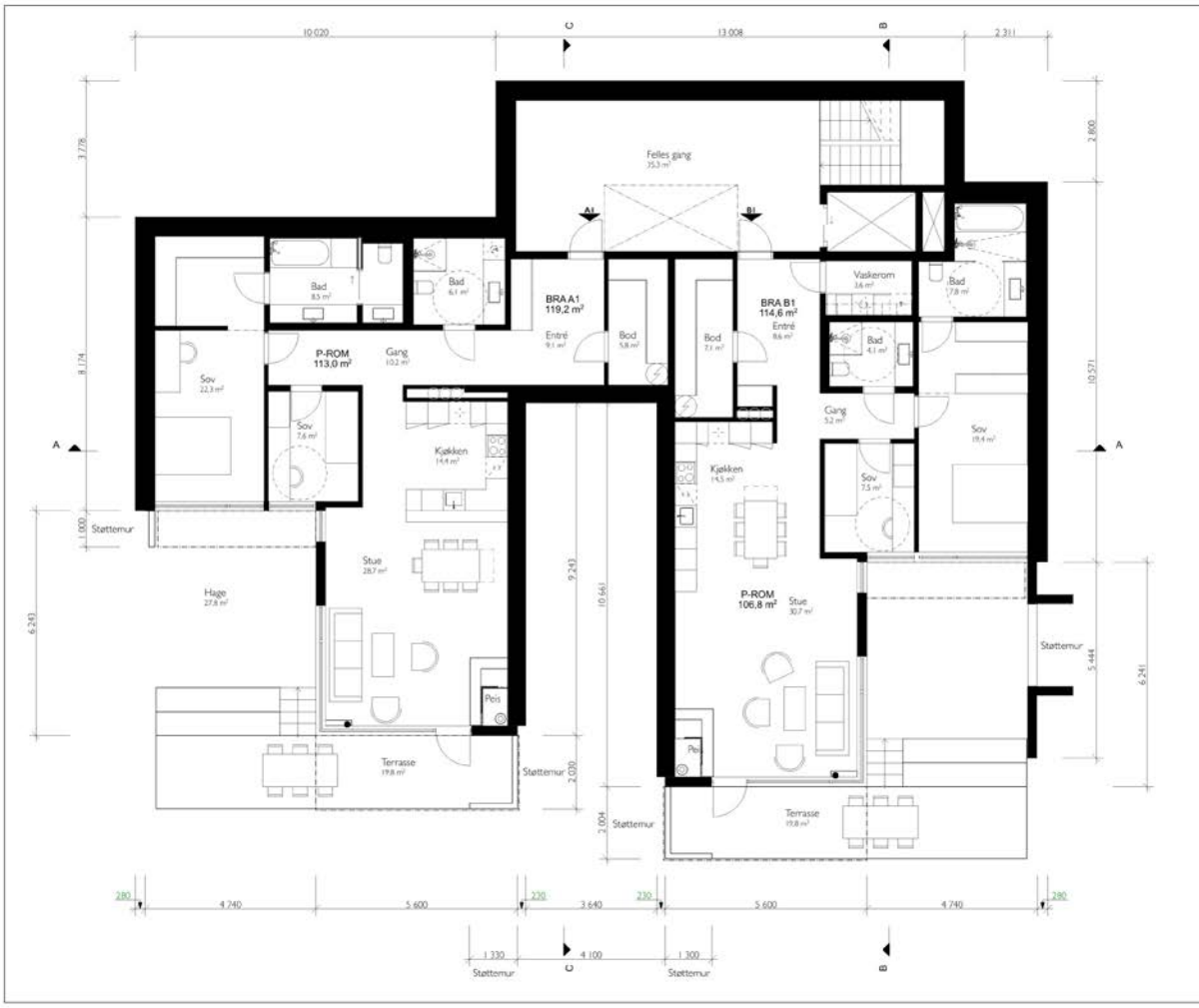
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Anna Geisner - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder

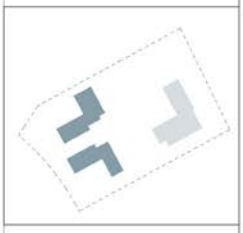
enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
LUFT AV R21 AS, c/o Veiby Økonomi AS Hvervenmoveien 49, 3511 HØNEFOSS



Tegningsnr: A20-02	Revisjon nr: B

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Justerte tegninger til rammesøknaden	21.06.2019	SB	TT
A		Justerte tegninger til rammesøknaden	24.09.2019	SO	TT
A		Justerte tegninger til rammesøknaden	12.02.2020	SO	TT
B		Justerte tegninger til rammesøknaden	18.08.2020	OM	TT
B		Justerte tegninger til rammesøknaden	06.10.2020	OM	TT



R21
ARKITEKTER
Ridhusgata 21
0159 Oslo
TF: 99524881
post@r21.no

Tiltakshaver
Luft av R21

Prosjekt
Aslaug Vaas Veg
Aslaug Vaas Veg 1, 0766 Oslo
Gnr/Bnr 27/1394

Type tegning
Plan 1. Etasje Hus A og B

Fase
Prosjektering

Prosjektnr: 201811	Dato: 06.10.2020
Kontroll prosjekt:	Målestokk: A3 / 1:100
Sign: OM / Kontroll: TT	
Prosjekterer: Thomas Thoirsnes	Tegningsnr: A20-02
Filnavn: AVV arbeidstegning 201003.pln	

Kartverket

SEM & JOHNSEN EIENDOMSMEGLING AS
V/RIKKE AALERUD ZACHARIASSEN
POSTBOKS 1613 VIKA
0119 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 20-25-0679
Vår referanse: 3741038/26303711
Bestilling: C3 2025-05-02 (8) 142

Dato
02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19000	200	6.1.2022	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	1394	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

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 19.12.2021

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613333338
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
921167725	LUFT AV R21 AS		c/o Veiby Økonomi AS, Hvervenmoveien 49, 3511 HØNEFOSS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	27	1394

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	27	1394	0	1	116 / 971	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	1394	0	2	112 / 971	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	1394	0	3	116 / 971	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	1394	0	4	112 / 971	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	1394	0	5	96 / 971	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	1394	0	6	106 / 971	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	1394	0	7	119 / 971	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	1394	0	8	97 / 971	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	1394	0	9	97 / 971	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 19000 Tinglyst: 06.01.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/19000/200
Uthentet 2025-05-02 12:25

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
EBM 18.11.2021

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	ERIK BRÆKKEN MELVÆ 96947742

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Byggesaksrådgivning AS	977545439	post@byggesaksradgivning.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Parkveien 69	0254	Oslo	97144413

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	27	1394	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
921167725	Luft av R21 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	116	B	13				25				37				49			
2	B	112	B	14				26				38				50			
3	B	116	B	15				27				39				51			
4	B	112	B	16				28				40				52			
5	B	96	B	17				29				41				53			
6	B	106	B	18				30				42				54			
7	B	119	B	19				31				43				55			
8	B	97	B	20				32				44				56			
9	B	97	B	21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 971				Nevner = 971															

Dato	Innsenderens underskrift
11.10.21	Ole W. Klommes

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
11.10.21	Ole W. Klosmes

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 11.10.21		THOMAS THORSNES
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 11.10.21		JOHANNES THORSNES
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	27	1394	

Dato	Underskrift	Stempel
19.11.21		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
11.01.21	Tho W. Thorsnes

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

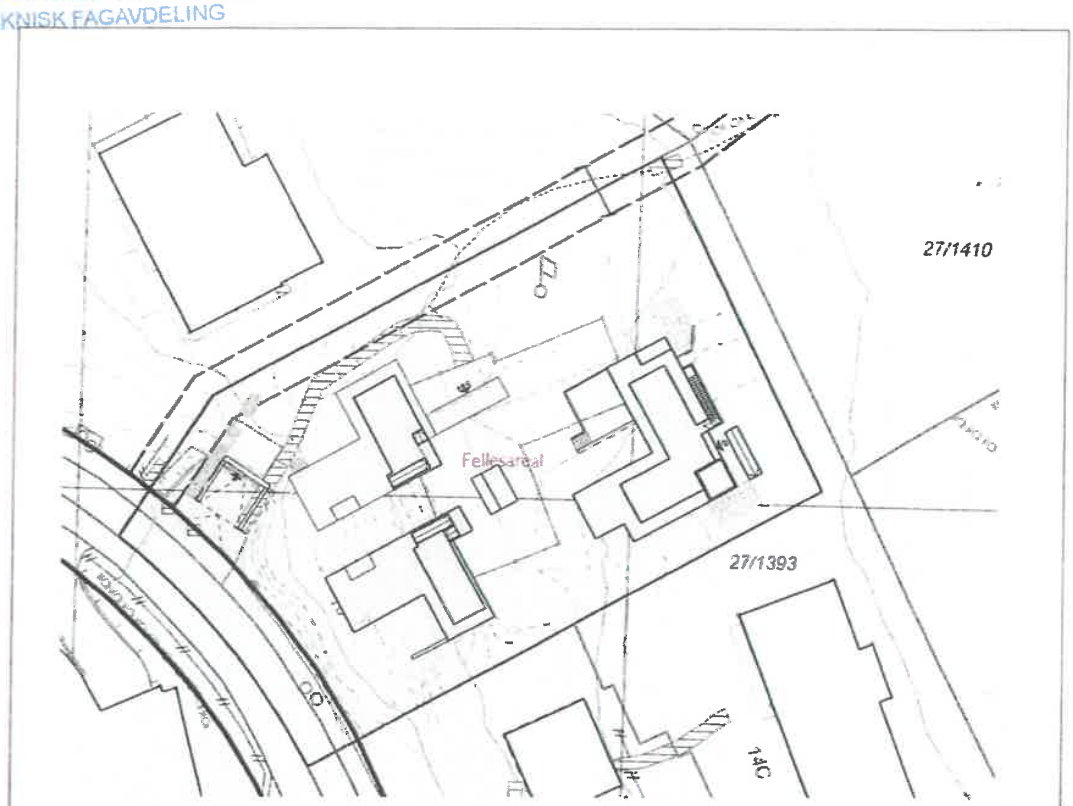
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameseksjon bolig SN = sameseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

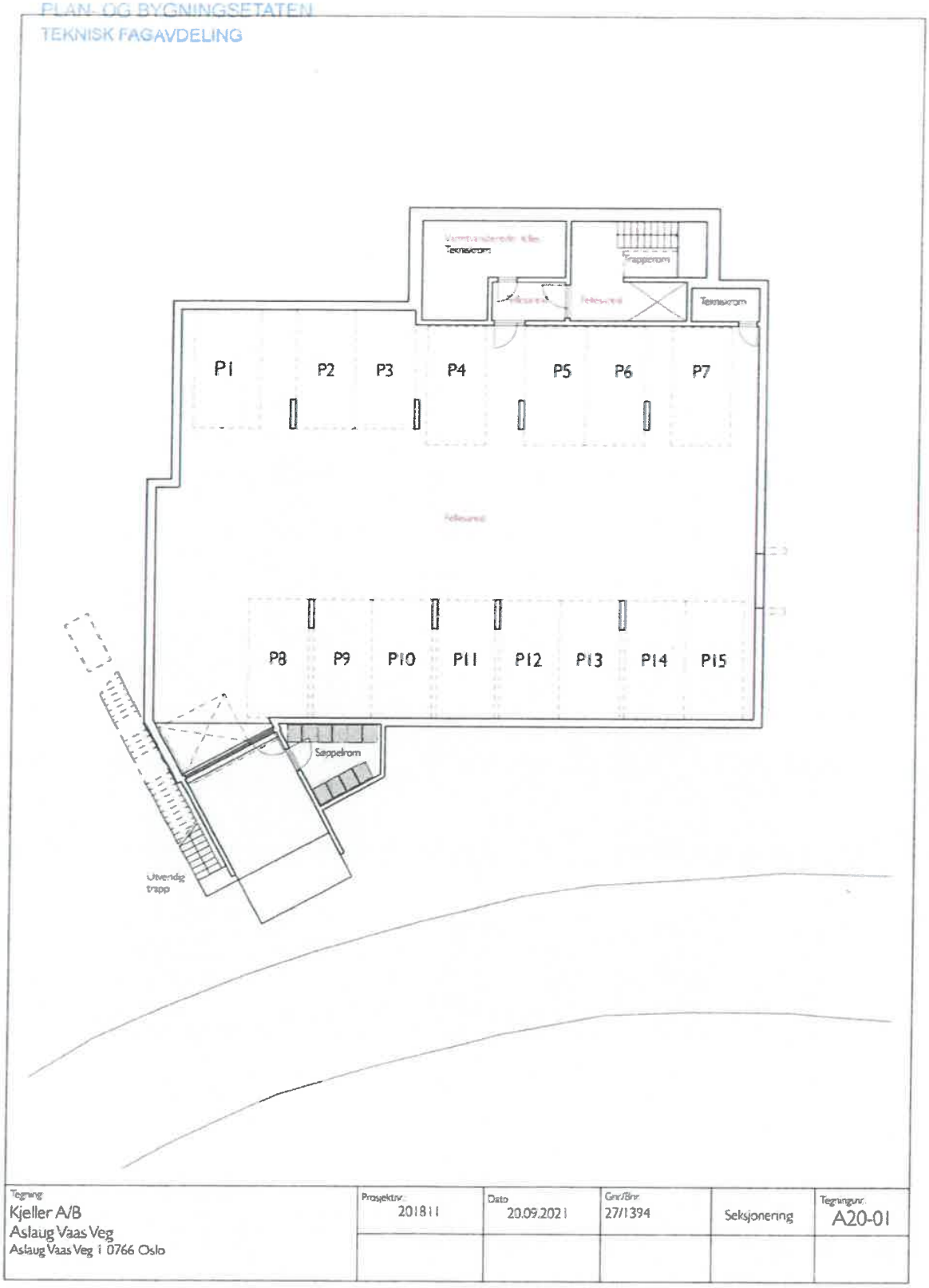
Dato	Innsenderens underskrift
11.10.21	Siv W. Thommes

VEDLEGG 1 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Aslaug Vaas Veg Aslaug Vaas Veg 1 0766 Oslo	Prosjektnr: 20181	Dato 16.09.2021	Gnr/Bnr 27/1394	Seksjonering	Tegningsnr: A20-08

VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Tegning	Prosjektnr.	Dato	Gnr/Bnr		Tegningsnr.
Kjeller A/B Aslaug Vaas Veg Aslaug Vaas Veg 1 0766 Oslo	201811	20.09.2021	27/1394	Seksjonering	A20-01

VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Tegning	Prosjektnr.	Dato	Gnr/Bnr		Tegningsnr.
A1 og B1 Aslaug Vaas Veg Aslaug Vaas Veg 1 0766 Oslo	20181 1	20.09.2021	27/1394	Seksjonering	A20-02

4 av 8

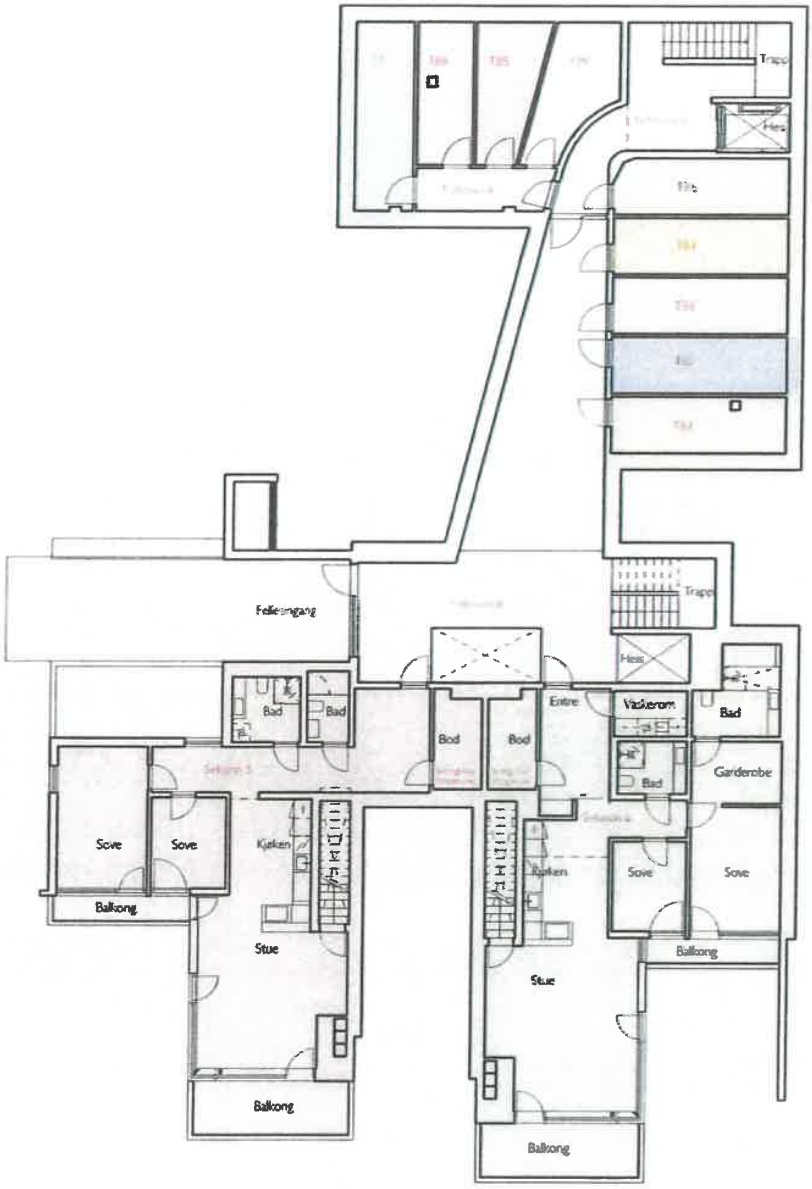
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Tegning	Prosjektnr.	Dato	Gnr/Bnr.		Tegningsnr.
A2 og B2 Aslaug Vaas Veg Aslaug Vaas Veg 1 0766 Oslo	201811	20.09.2021	27/1394	Seksjonering	A20-03

5 8

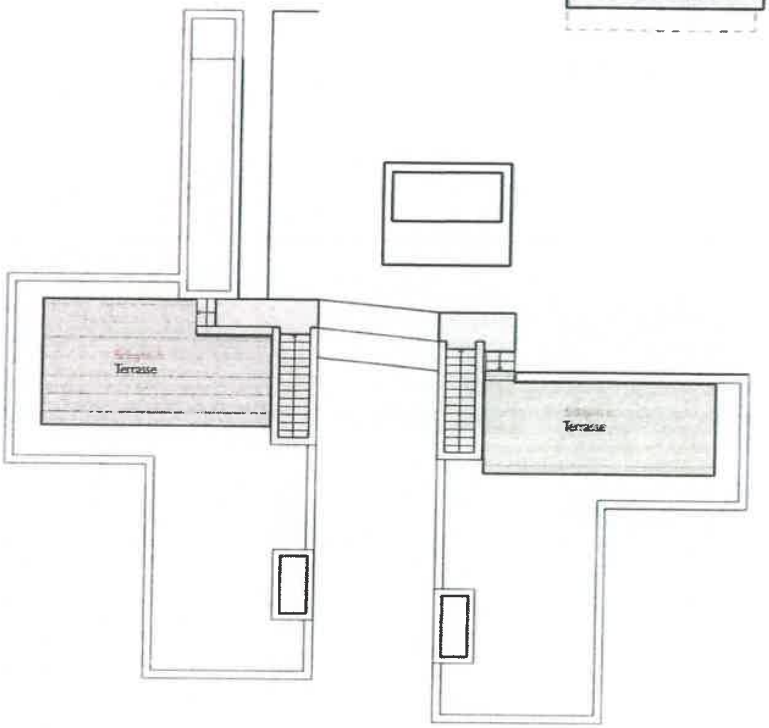
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Tegning	Prosjektnr.	Dato	Gnr/Bnr.		Tegningsnr.
A3, B3 og kjeller C Aslaug Vaas Veg Aslaug Vaas Veg 1 0766 Oslo	201811	18.11.2021	27/1394	Seksjonering	A20-04

VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





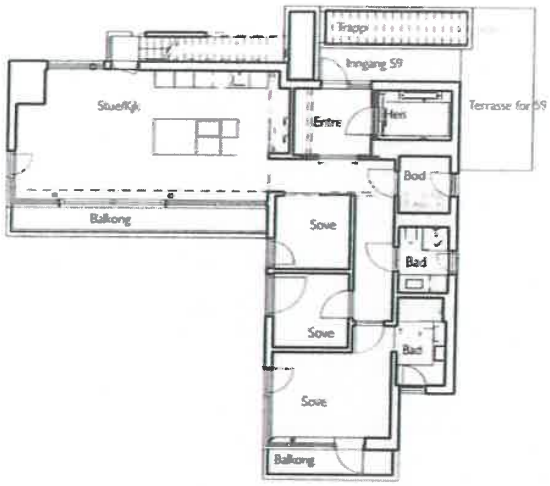
Tegning	Prosjektnr.	Dato	Gnr/Bnr		Tegningsnr
C1 og takplan A/B Aslaug Vaas Veg Aslaug Vaas Veg 1 0766 Oslo	201811	18.11.2021	27/1394	Seksjonering	A20-05

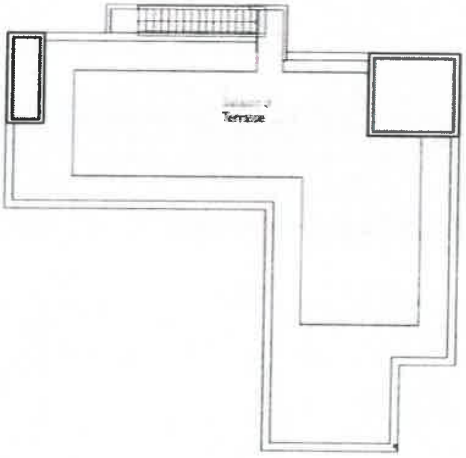
VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Tegning	Prosjektnr	Dato	Gnr/Bnr		Tegningsnr
C2 Aslaug Vaas Veg Aslaug Vaas Veg 1 0766 Oslo	2018 i 1	20.09.2021	27/1394	Seksjonering	A20-06

VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





Tegning	Prosjektnr	Dato	Gnr/Bnr		Tegningsnr
C3 og takplan C Aslaug Vaas Veg Aslaug Vaas Veg 1 0766 Oslo	201811	18.11.2021	27/1394	Seksjonering	A20-07



Løsøre & tilbehør

Løsørelisten 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

Ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 13 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

2025

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

Både distribusjonskostnad til Sem & Johnsen (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 7 893 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 573 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 112 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

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

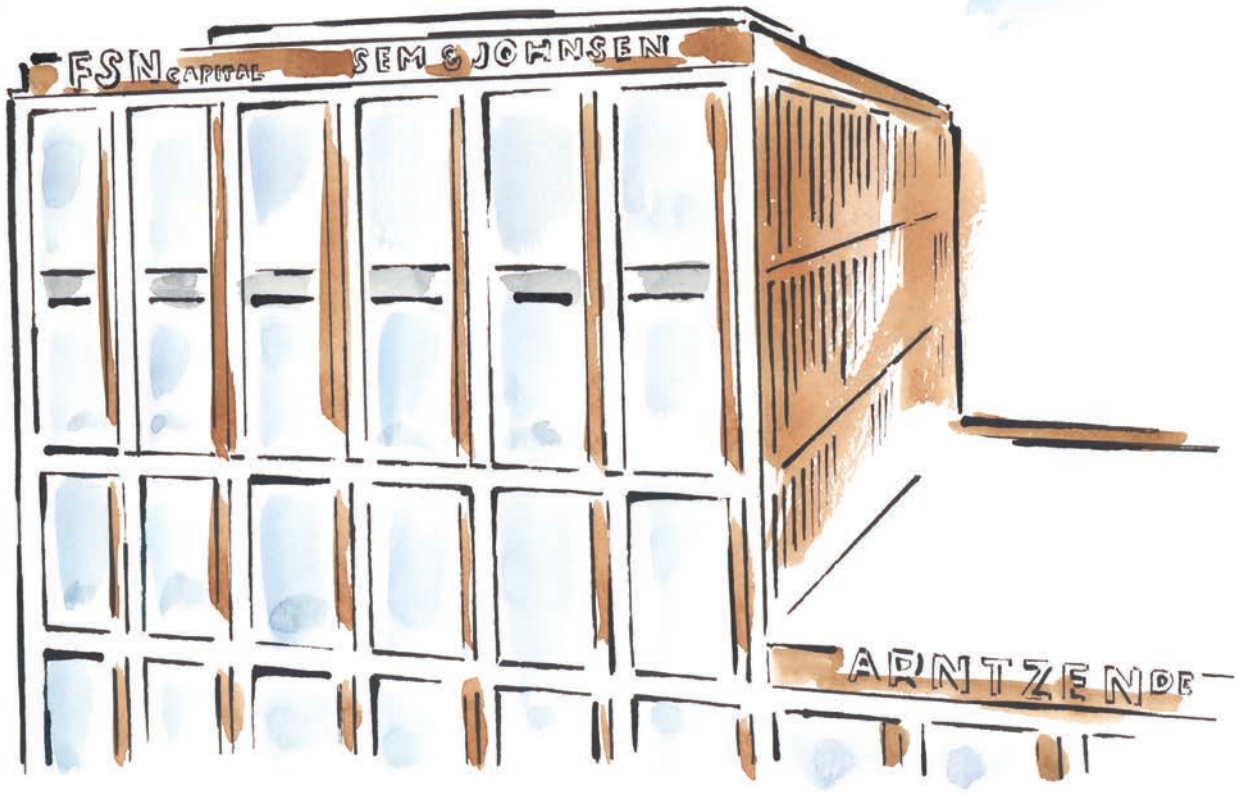
Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

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

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her



Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00
E-post: post@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



Peter Skaara

EIENDOMSMEGLER/ PARTNER

Kontaktdetaljer:
Telefon: 906 34 664
E-post: ps@sem-johnsen.no



Sarah Aamodt

EIENDOMSMEGLER/ PARTNER

Kontaktdetaljer:
Telefon: 915 30 854
E-post: sa@sem-johnsen.no

Ansvarlig megler
Peter Skaara
Eiendomsmegler/ Partner
906 34 664

ps@sem-johnsen.no

Meglerkontor
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO

Postboks 1613 Vika, 0119 OSLO

22 83 01 00
post@sem-johnsen.no

Org nr 998387361
© Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS|
sem-johnsen.no