

Frostveien 20J



Velkommen til

Frostveien 20J



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Nordstrand

Attraktiv 3-roms med vestvendt, solrik balkong og hems | Kvik kjøkken (2021) | Lekkert bad fra 2017 | Garasje m/el-lader

Prisantydning	5 600 000,-
Fellesgjeld	2 000,-
Omkostninger	141 400,-
Totalpris	5 743 400,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 550,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2003

Megler	Aksel Bredesen
Telefon	468 89 847
E-post	a.bredesen@nordvikbolig.no

Megler 2	Kristoffer J.S Johannessen
Telefon	951 27 617
E-post	k.johannessen@nordvikbolig.no




AEG
AEG



Kort fortalt

- Velkommen til Frostveien 20J - En tiltalende, gjennomgående og arealsmart 3-roms med god standard på Nordstrand. Boligen har fine kvaliteter som blant annet god takhøyde, moderne standard, hems og en garasjeplass med elbillader. I tillegg har leiligheten en unik beliggenhet innerst i blindvei- trafikkskjermet og rolig.

- Verdt å merke seg:
- Solrik sydvestvendt balkong på ca. 6,2 m^2
- Kvik kjøkken fra 2021
- Delikat baderom fra 2017
- Garasje m/el-lader
- Hems med plass til stue og kontor
- Boligen ligger rolig til innerst i blindvei

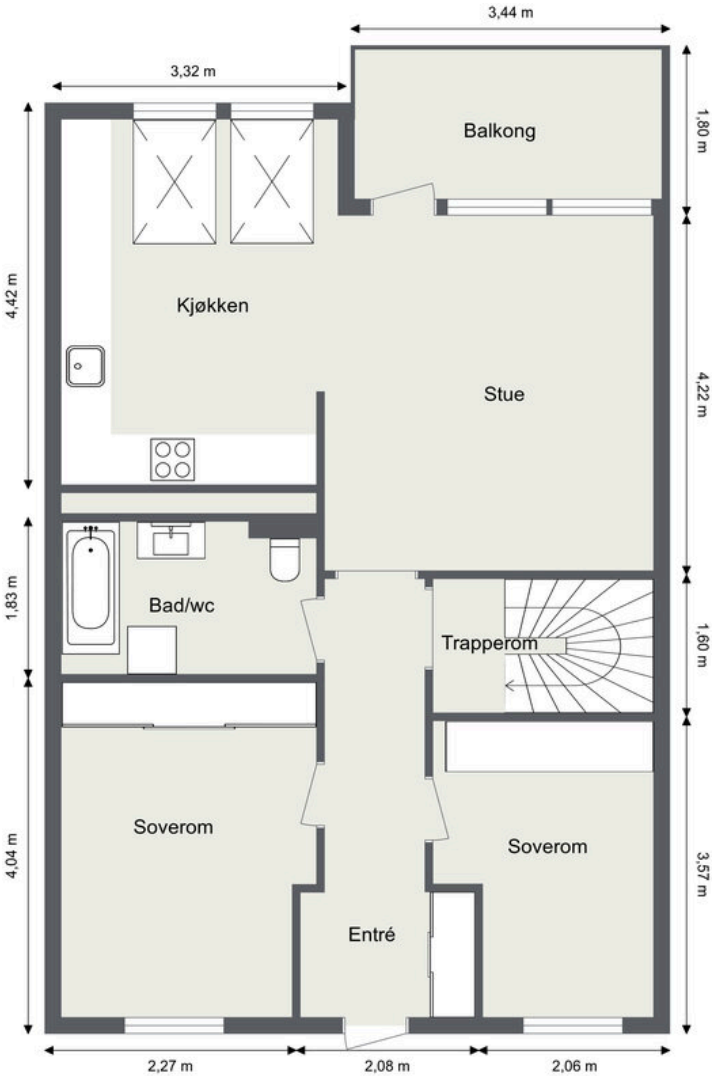
Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	6 kvm

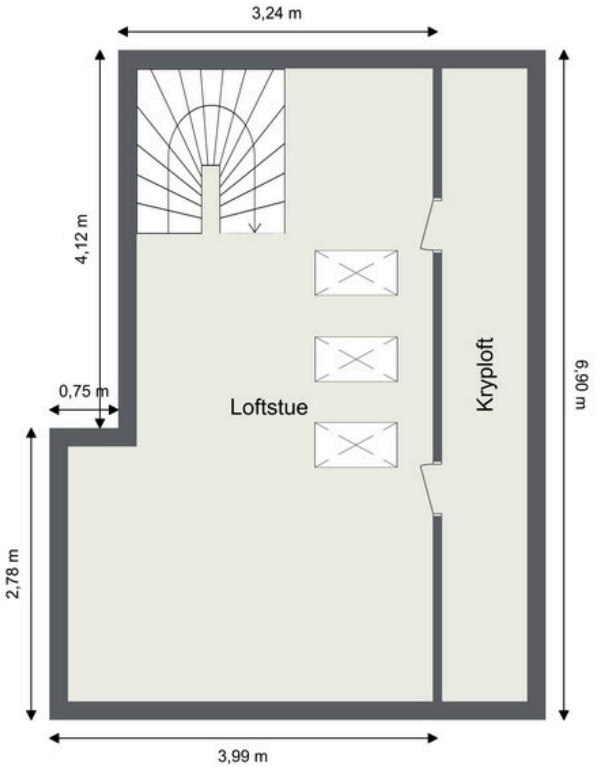
Beskrivelse

Areal
2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, Trapperom, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse- og balkongareal

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Tegningen er ikke målbar. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende. Tegningen er ment som et bilag til tilstandsrapporten.



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Tegningen er ikke målbar. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende. Tegningen er ment som et bilag til tilstandsrapporten.

Forklaring av bilde/rommet












AEG
AEG




meraki
CLEAN DISHES


















TOYS








1968
IRON FLAME
ONYX STORM












W B. SAMSON
SÆTER TORG
REMA 1000




Bakerens Kone
AMBERTSETER
SENTER
INNGANG 21


SYMRA

Informasjon

Frostveien 20J

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0046/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Frostveien 20J, 1164 OSLO
Gnr 180, bnr 22, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Rasmus Oskar Sulander
Ida Fjellsøy Horn

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)
2 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 602 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
140 050,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
141 400,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
154 100,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 743 400,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 756 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Areal
2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, Trapperom, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse- og balkongareal

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Areal for eksterne boder er medtatt i bruksarealet i boligen og betegnes i rapporten som BRA-e. Arealet av vegger mellom eksterne boder (Bra-e) som grenser til innvendig bruksareal (Bra-i) er medtatt i bodens areal iht. ny arealstandard NS 3940 à 2023. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder. Areal av eksterne boder skal medtas etter ny arealstandard ved salg/avhending av bolig fra og med 1/1-2024.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 73,1 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3Dlaserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Ikke målbare arealer:
Loftetasje er ikke måleverdig på grunn av for lav takhøyde (1,84) iht. NS 3940 à 2023. Gulvareal på ca. 24 m²

Innhold

Dette er en flott leilighet for deg som ønsker en god internbeliggenhet, en balkong med gode solforhold, innholdsrik planløsning og garasjeplass med elbillader. Videre har boligen store vindusflater, et delikat baderom fra 2017, velutstyrt kjøkken fra Kvik med integrerte hvitevarer, to gode soverom og en meget praktisk hems med mye lagringsplass. Velkommen til visning!

Verdt å merke seg:
- Solrik sydvestvendt balkong på ca. 6,2 m²
- Kvik kjøkken fra 2021
- Delikat baderom fra 2017
- Garasje m/el-lader
- Hems med plass til stue og kontor
- Boligen ligger rolig til innerst i blindvei

Standard

Nøkkelopplysninger | Kjekt å vite
El-anlegg: Automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av skjulte rørføringer, samt tak- og veggbokser.
Bod/oppbevaring: Kjellerbod i felles garasje på ca. 6,4 m²
Vinduer: 2-lags glass. B-30 vindu mot svalgang fra 2003.
Vegger: Overflater vegg består av malt strie og malte flater.
Gulv: Overflater gulv består av eikeparkett, fliser og laminat.
Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon på bad/wc og kjøkken, spalteventil i vinduer og vinduer som kan åpnes.

Parkering

Garasjeplass med elbillader

Modernisering og påkostninger

Opplyst av eier:
2017: forrige eier pusset opp badet.
Flis på flis og vegghengd toalett og satte inn badekar.
2020: Maling av det lille soverommet.
2021: Installert elbillader i garasjen.
2021: Byttet ut kjøkken (kvik) og pusset opp stue og kjøkken med nytt undergulv og gulv, av typen korklaminat (pga vannlekkasje fra tidligere kjøleskap).
Byttet til "smarte" panelovner i stua, kjøkken og på det lille soverommet.
Malt tak og vegger i kjøkken og stue.
2021: Malt vegger og tak i gangen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hermansen og Storaas VVS AS oppgradert bad av tidligere eier 2017.
Rørleggertjenesten AS, nytt kjøkken 2020/2021. bytte blandeventil på varmtvannsbereder samtidlig.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ca 2009-2012: Inredet loft. Det er søkt om ferdigattest på utveksling av bærevegg April 2025 ved Fjord
Ingeniører AS, sak 202553117.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alpha Elektro AS, 2012 på loft. OneCo Elektro AS 2021 installasjon av elbillader.
Norsk El-Entreprenør AS arbeider ifbm nytt kjøkken, plus div. 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2018 iht forrige eier. 2022-06-21 Elkontroll i fellesarealer

og termografering av tavler - la inn
rapporten i FG kontroll, utført av Elsjekk AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OneCo Elektro AS 2021 installasjon av elbillader.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet Ikke noe mer utover det som ble gjort på bad og kjøkken.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av bærevegg i forbindelse med inredning av loft 2009-2012 av tidligere
eier. Ferdigattest søkt mai 2025 ved Fjord ingeniører AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: PCV Ventilasjonsrens leiligheter 2022 av TT-teknikk AS

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: ibland "knirkelyder" i gulvet mellom bad og gang. Den minste flisen under badekaret har en ca 1 cm lang
sprekk, den har vært der siden vi flyttet in. .

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet byttet panel på 1 etg ved inngangsdører pga for dårlig luftning bak panel opp mot bjelkelag til
loftgang i 2021. Blir byttet de underste 6 bordene utenfor leilighet E i mai.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Har tydeligvis skjedd 1 gang for lenge siden i 1 etg at vannet kommer opp i sluken. Nå spyles bunnledningen ca
annenhvert år. Ikke vært noe problem siden vi flyttet hit i 2019.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel

skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
Eventuell kommentar: Leilighet C hadde veggedyr i 2021. Ikke noe mer siden den gang.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Midl brukstillatelse fra 24/11 2003 med henleggelse 13/11 2006

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger
/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Nei
Eventuell kommentar: Stod noe i noblad om bygge av 3 rekkehus i frostveien 17. Utbygger i Frostveien 21-33 har igjen å
ferdigstille snuplassen foran bygget.

Bygningssakkyndig

Stian Aass

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Tak er tekket med det som kan se ut som takstein, men dette er ikke mulig å se med sikkerhet fra bakkeplan. Takkonstruksjon har underliggende sutakplater. Alder på taktekking er ikke kjent og byggeår legges til grunn.

I luftede takkonstruksjoner, hvor det kan oppstå kondens på undersiden av taktekning, eller der taktekning ikke er tilstrekkelig tett til å hindre inntrenging av vann, skal den underliggende konstruksjonen beskyttes med vanntett undertak. Undertaket har som oppgave å lede bort kondensvann som dannes på undersiden av taktekningen, og nedbør som kommer inn gjennom utettheter i tekningen, for eksempel i skjøter eller omlegg. Undertaksmateriale må være egnet for den aktuelle takkonstruksjonen. Det må tas hensyn til type tekning, takfall og klimatiske forhold på stedet.

Tak/taktekkingen er kun meget begrenset visuelt befart fra bakkenivå grunnet manglende sikkerhet ved en evt. befaring på tak. Kontroll av taktekking fra tak kan avdekke avvik/feil som ikke lar seg oppdage ved en visuell befaring fra bakkenivå og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av tetthet på taktekkingen og undertak.

Tilstandsgrad er kun basert på alder og ikke vurdert utover dette.

Veggkonstruksjon: Yttervegger over bakkenivå i bindingsverk av tre med utvendig liggende malt/beiset panel. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner for å kontrollere oppbygging av veggkonstruksjon, kun visuelt befart på synlige overflater. Yttervegger er kun visuelt befart fra bakkenivå grunnet manglende tilgang og sikkerhet ved en evt. befaring i høyden. Kontroll av yttervegger fra stige, stillas, eller lift kan avdekke avvik/feil som ikke lar seg oppdage ved en visuell befaring fra bakkenivå og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av tilstand på yttervegg over bakkenivå.

Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon med taksperrer fra byggeår og undertak i sutakplater. Det er ikke utført statiske beregninger på takkonstruksjon av takstmann.

Loft er bygget ut i etterkant med loftstue. Det er gjort et forsøk på lufting av takkonstruksjonen i underkant av sutakplater over loftstue, men denne er svert begrenset. Det er synlig i kryploft at isolasjon i tak over loftstue er presset helt opp i sutakplater og sperrer fri luftsirkulasjon. Det er ikke mulig for takstmann å fastsette øvrig oppbygging takkonstruksjon uten inngrep i konstruksjoner, befaring er utført kun visuelt på synlige overflater. Det er også benyttet dampsperre/plast på kald side av isolasjon opp mot sutakplater. Hvis det i tillegg er benyttet dampsperre/plast mot varm side kan dette føre til kondens.

Takkonstruksjon er inspisert utvendig fra bakkenivå og begrenset inspeksjon innvendig fra kryploft/kaldtloft på grunn av lagrede gjenstander. Utvendig visuell befaring av takkonstruksjon er kun gjennomført fra bakkenivå grunnet manglende sikkerhet ved en evt. befaring på tak. Kontroll av utvendig av takkonstruksjon fra tak kan avdekke avvik som ikke lar seg oppdage ved en visuell befaring fra bakkenivå og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon.

Vinduer: Vinduer med malte trerammerog 2-lags glass av ukjent dato. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at enkelte vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys fra sol. Enkelte takvinduer ikke kontrollert da åpne/lukkemekanisme er plassert for høyt oppe. B-30 vindu mot svalgang fra 2003.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

Dører: Balkongdør med malte trerammer og 2-lags glass fra byggeår, samt lakkert ytterdør m/glassfelt. Manglende brannklassifisering av entrédør og det anbefales ytterligere undersøkelser. Balkongdør kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvestvendtbalkong på ca. 6,2 m^2 med imp. tregulv, lys, markise og adkomst fra stue. Areal på balkong (TBA) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler. Rekkverkshøyde på balkong/terrasse er målt til ca. 0,91 m, høyde til bakkenivå er ca. 5,5 meter. Evt. tettesjikt under tregulv er ikke inspisert grunnet manglende tilgang. Ikke videre vurdert av takstmann.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv, eller tre-/PVC-lemmer. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

Det vannførende sjiktet må ha fall på minst 1 : 100 (1 cm. fall på gulv pr. meter). Hvis selve gulvoverflaten er vannførende, bør fallet være maks 1 : 50 (2 cm. pr. meter). Ref. Sintef Byggforsk 523.733.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er ukjent for takstmann hva slags type etasjeskille

det er i boligen. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

TG2
Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist andre avvik:. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av takkonstruksjon i tre som er gjenbygget, og er uten dokumentasjon på konstruksjoner. Manglende dokumentasjon på oppbygging av en takkonstruksjon er viktig for å kunne vurdere/avdekke evt. avvik.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av begrenset lufting av takkonstruksjon mot boligrom. Isolasjon ligger opp mot undertak og sperrer luftgjennomstrømning. Det er vanskelig å inspisere tilstrekkelig på grunn av konstruksjonens oppbygging. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke fagmessig utførelse av konstruksjon mot boligrom. Det er benyttet dampsperre/plast på kald side av isolasjon opp mot sutakplater.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av downlights som er montert i himling å punktert dampsperre/plast.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Får å kunne endre tilstandsgrad må dokumentasjon på takkonstruksjonen fremskaffes. Lukkede takkonstruksjoner kan inneholde feil/avvik som ikke er mulig å oppdage uten dokumentasjon, eller inngrep i konstruksjoner.

Det må foretas bedring av lufting av takkonstruksjon over loftstue. Manglende lufting av/på takkonstruksjonen/kaldtloft kan føre til kondens og fuktighet som igjen kan føre til skader på konstruksjoner.

Ikke fagmessig montert dampsperre/plast i takkonstruksjon er vanskelig å gjøre noe med uten å åpne takkonstruksjonen. Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsyn. Feil bruk av dampsperre/plast kan føre til kondens og fuktighet som igjen kan føre til skader på konstruksjoner.

Dører
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av balkongdør som tar/subber i karm/terskel. Årsak til at balkongdør subber i karm kan være ikke fagmessig montert balkongdør, bevegelse i dør på grunn av luftfuktighet, og/eller bevegelse i bygningsmassen.
Konsekvens/tiltak: For at bygningsdelen skal få tilstandsgrad 1 må det foretas justeres av dør slik at den beveger seg fritt i dørkarmen. Dør som ikke er justert riktig kan føre til unødig slitasje på bygningsdelen, samt utettheter mellom karm og dørblad.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik:. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av for lav høyde på rekkverk i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

på minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m og minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke lik avstand mellom terrassebord og stedvis løse/ikke tilstrekkelig festet terrassebord.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. For at punktet balkong/terrasse skal få endret tilstandsgrad må det monteres rekkverk iht. dagens forskrifter. Krav til høyere rekkverk på balkong/terrasse har ikke tilbakevirkende kraft og er ikke noe som må utføres. Dagens forskrift stiller strengere krav en tidligere forskrifter på dette punktet. Ikke tilstrekkelig høyde på rekkverk kan allikevel medføre fare for liv og helse. Det anbefales årvåkenhet ved bruk, spesielt med barn tilstede.

Utbedring av nevnte avvik på terrassebord må utføres for å få tilstandsgrad 1.
Avvik på overflater har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

Andre utvendige forhold
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på markiseduk.
Konsekvens/tiltak: Bytte av markiseduk må utføres for å få tilstandsgrad 1.

Overflater
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke fagmessig sparkling i skyvedørsgarderobe på et soverom, stedvis svikt/knirk i gulv, riss i vegg og synlig sparkelskjøt i trapperom, samt stedvis noe bruksmerker på overflater. Det må alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Konsekvens/tiltak: Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1.
Overflater med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av standardens strenge vurdering av skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn. Målinger er utført og beskrevet under.

Entré:
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 16 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Stue:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 24 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Loftstue:
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 18 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Etasjeskille må rettes opp for å kunne endre tilstandsgrad. Det er ikke kontrollert av takstmann grunnen til skjevheter i etasjeskille. Erfaringsbasert så skyldes ofte skjevheter i etasjeskille i eldre bygg setninger i grunnen som påvirker bygget, men dette er ikke verifisert i dette tilfelle. Setningsskader i bygninger oppstår når grunnen under fundamentet synker eller beveger seg. Når fundamentet beveger seg, kan det føre til sprekker i bygningsmaterialer, samt føre til at dører og vinduer kan bli vanskelig å åpne og lukke.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende sikring mot radon, eller manglende dokumentasjon på målinger i boligen. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i bygg. Dette er styret i borettslaget/sameiet/aksjeselskapet sitt ansvar. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. Link til radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det anbefales radonmålinger for å kartlegge om radonkonsentrasjon er innenfor anbefalinger fra Statens strålevern. I bygg skal boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over, måles. En tradisjonell førsteetasje har per definisjon alltid bakkekontakt, selv om det er kjeller/krypkjeller under. For å kunne lukke avviket så må det foretas radonmålinger, enten i privat regi eller i regi av borettslaget/sameiet/aksjeselskapet. Radon er helseskadelig fordi det avgir ioniserende stråling når det brytes ned til radioaktive datterprodukter. Når disse partiklene pustes inn, kan de feste seg til lungevev og avgi stråling som skader cellene. Over tid kan dette øke risikoen for lungekreft.

Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende håndløper i trapp. TEK 17 §12-14: Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider. Minst én håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet.
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1.

Innvendige dører
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av bruksslitasje i øvre del av karm til bad.
Konsekvens/tiltak: Overflatebehandling på karm må utføres for å få tilstandsgrad 1.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av for lite fall på gulv. Badegulv har fall på gulv til sluk, men for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Badegulv med for lite fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. For å få endret tilstandsgrad må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ikke tilfredsstillende fall til sluk på badegulv kan føre til vannansamlinger på gulvet og i ytterste konsekvens vannlekkasje mot tilstøtende rom/konstruksjoner.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Vær oppmerksom på at konstruksjon hvor halvparten av forventet

brukstid er oppbrukt er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på skjulte bygningsdeler (membran) på badet. Det er ikke fremlagt prosjekteringsgrunnlag eller dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler på badet. Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller forskriftens krav.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av mangelfull tetting rund vannskap i våtsone ved servant.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av sluk som har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er plassert under badekar. Silikon rundt badekar måtte skjæres bort for å kunne inspisere sluk.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Membran må byttes for å kunne endre tilstandsgrad. Membran hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt har større risiko for å være svekket, sprekke, bli porøs eller miste fleksibiliteten. Dette kan føre til lekkasjer gjennom gulv og vegger, noe som kan forårsake vannskader. Det anbefales en løsning med dusjkabinett og avløp direkte til sluk og ikke dusjing rett på overflater for bad hvor membransjiktet har passert halvparten av forventet brukstid.

Innhent dokumentasjon om membran på badet om mulig. Riktig dokumentasjon av arbeid som er utført på badet er avgjørende for å kunne verifisere oppbygging av løsninger som er benyttet. Feil utførelse av membran på bad kan i verste fall føre til lekkasje mot tilstøtende konstruksjoner.

Mangelfull tetting rundt vannskap i våtsone må utbedres. Det kan oppstå en fare for fukt ut i tilstøtende konstruksjoner ved en evt. lekkasje fra vanninstallasjoner. For at bygningsdelen skal få en endret tilstandsgrad så må det utføres tiltak som å påføre membran rundt vannskap iht. forskrifter.

Sluk må gjøres mer tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Ikke tilfredsstillende mulighet for inspeksjon kan føre til at det er feil/mangler i sluket som ikke lar seg oppdage. Manglende renhold/rens av sluk kan føre til oppsamling av hår, såperester, fett og annet smuss som fører til at vannet ikke renner tilstrekkelig gjennom sluket. Ikke tilfredsstillende avrenning fra sluk ut i avløpsrør vil føre til økt press på evt. membran i sluk som kan føre til lekkasjer mot tilstøtende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er av eldre og nyere dato. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Dette utløser en tilstandsgrad 2. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av

kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler i entré og på bad/wc

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh - 14 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 550,- pr. mnd.

Inkluderer: Kabel-tv, internett, kommunale avgifter, vedlikehold m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 140 531,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 621 242,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Frostveien 20, orgnr. 986400923

Om sameiet

Sameiet Frostveien 20 består av 10 boligseksjoner.

Sameiet består av 10 seksjoner.

Sameiet Frostveien 20 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer

986400923, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer:
180 22

Vedlikehold 2023:
- Service takvinduer
- Vask av tak og takrenner, sjekk av muligheter for å unngå istapp-binding over garasje.
- Rens av avløpsrør

Sameiet hadde et overskudd på 48.746 kr for regnskapsåret 2023.
Sum egenkapital: 71.111 kr
Sum langsiktig gjeld: 58.982 kr
Sum kortsiktig gjeld: 10.371 kr

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 000,- pr. 01.04.2025

Lånenr: OBOS01-98207952192
Type lån: Annuitet
Restsaldo: 16.960,-
Restløpetid: 7 mnd.
Term per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 8,15%
Kapitalkostnader: 289,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Opplysninger gitt fra eier:
Felleskostnadene vil øke til 3725,-
Det skal tas opp et lån på ca. 250 000,- i sameiet, på grunn av maling av fasade. Dette skal utføres i mai/juni 2025. Andel fellesgjeld vil øke til ca. 30k.

Sameiet har et felles lån på totalt 16.690 kr gjennom Obos Banken. På denne seksjonen gjenstår det 1.698 kr.
Restløpetid er 7 mnd fra 01.04.2025.

Fellesformue

Kr 13 924,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et overskudd på kr 48 746,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt. Boligselskapet har ikke husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles arbeid om vedlikehold på sommer- og vinterhalvåret:

Rutinene er som følger (ca):

- Partallsuker, enhet A- E har ansvar
- Oddetallsuker, enhet F- K har ansvar
- Måking av snø, trappeganger, oppstillingsplasser for bil, uteområder.
- Strø trapper
- Bytte lyspærer i utelamper v/ behov.
- Plenklipping
- Fjerning av løv/ grus etc

Dyrehold

I henhold til sameiets vedtekter er det ikke lov å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning.

Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 78199188

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger.

Velkommen til visning!

Radonmåling

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier/borettslag/sameiet på sikring av boligen mot radon, eller målinger. Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig ved nedbryting av uran i jord, stein og vann. Gassen er usynlig, luktfri og smakløs, og kan sive opp fra bakken og samle seg i bygninger, spesielt i kjellere og førsteetasjer.

Radon:
Boligen ligger i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Området fremstår som ideelt for barnefamilier med gang- og sykkelavstand til skoler i alle trinn og et rikt utvalg av barnehager. Det finnes for øvrig et mangfold av fritidsaktiviteter i nærmiljøet som bl.a. nye Nordstrandhallen med plass til 2000 tilskuere til bruk for håndball og fotball. I tillegg har man kunstgressbane på Niffen og Lambertseter idrettsanlegg med flott løpebane samt Lambertseter bad med svømmehall og treningssenter. Leirskallen turnhall, samt mange andre idrettslag og foreninger. Nedenfor Sæterkrysset finner du Nordstrand aktivitetspark med bla. skateramper, klatrestein og basketbane. Nærmeste treningssenter er Evo på Sæter, Sats på Lambertseter og Best Helse på Holtet.

Nærhet til Leirskallen slalåmbakke og flotte rekreasjons- og turmuligheter i

Østmarka med et mangfoldig løypenett, sommer som vinter.

På Brannfjell finner man et av de første skogsområdene i hovedstaden som blir bart om våren. Det er stier over hele åsen, alt fra brede lysløyper til trange skogstier og svabergpartier. Ballsletta er et yndet turmål med aktiviteter som minigolf og diverse andre muligheter for barna. Et svært populært fritidstilbud har de ved EKT Rideskole og Husdyrpark med både rideskole og besøksgård. Videre har du Ekebergparken med klatrepark, skulpturer og turstier. Her finner du bl.a. Ekeberg restauranten og Karlsborg spiseforretning. Fra parken er det flere utsiktspunkter hvor man kan nyte den spektakulære panoramautsikten over hele Oslo. Det er kort vei til glimrende bademuligheter ved fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert Nordstrand Bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya.

Området sokner til Munkerud Barneskole og Nordseter Ungdomsskole.

Det er kort vei til Sæter Torg og Lambertseter senter. Hos førstnevnte finner du og spisesteder som Samson Bakeri, kaffebarer som Kaffebrenneriet og Joe & The Juice samt flere kles - og interiørbutikker, Beth's Beauty, frisør, bokhandel, apotek og blomsterbutikk. I nærheten finner du også Lambertseter senter med over 70 forretninger og servicetilbud, caféer og restauranter, Vinmonopol, bibliotek og Symra kino. En kort biltur unna på Holtet har du delikatesseforretningen Jacobs, Åpent Bakeri og Lofthus samvirkelag med en av byens beste pizza. I tillegg er det kort vei til Oslo sentrum med alt et rikt byliv kan tilby.

Området har svært god offentlig kommunikasjon med både buss, trikk, T-bane og tog i gangavstand fra boligen.

Skoler og barnehager

Se vedlagte nabolagsprofil.

Se vedlagte nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 24.11.2003. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Tidligere bod i 2. etasje (tilleggsdel) er omgjort til trapperom (hoveddel). Tidligere bod på loft/kaldtloft (tilleggsdel) er omgjort til loftstue (hoveddel). Omgjøring av
tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig, ref. Plan- og bygningsloven. Ombygging er ikke byggemeldt, og det er ikke søkt om bruksendring for de omtalte rom. Det er i tillegg satt inn 3 stk. takvinduer i loftetasje som ikke er søkt om.

Det er foretatt arbeid i bærende konstruksjoner i boligen. Det å gjøre inngrep i en bærevegg, bæresøyle eller i en annen avgrenset del av bærekonstruksjonen vil være en vesentlig endring eller en vesentlig reparasjon og krever søknad til Plan- og

bygningsetaten. Arbeidene må oppfylle relevante krav i byggteknisk forskrift (TEK17). Det er søkt om ferdigattest på utveksling av bærevegg April 2025 ved Fjord Ingeniører AS, byggesak 202553117.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringskart datert 22.04.2025. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/180/22/9:
12.12.1930 - Dokumentnr: 902145 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1931 - Dokumentnr: 990413 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2002 - Dokumentnr: 57942 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr utskillelse/bebyggelse av d.eid. Framtidig forpliktelse til vederlagsfri overdragelse av veigrunn til Oslo kommune
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2002 - Dokumentnr: 59767 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2025 - Dokumentnr: 444044 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.09.2002 - Dokumentnr: 59767 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/700
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid)

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at

handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt kr. 15 000,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 108,-

Samlet skal selger betale kr. 150 298,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. mai 2025

Megler

Aksel Bredesen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46889847

Megler 2

Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Vedlegg

Frostveien 20J

Frostveien 20J

Nabolaget Munkerud - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Stenbråten skole (1-7 kl.)	485 elever, 23 klasser	**11 min** 0.9 km
Munkerud skole (1-7 kl.)	701 elever, 28 klasser	**15 min** 1.2 km
Mortensrud skole (1-7 kl.)	364 elever, 20 klasser	**18 min** 1.4 km
Lofsrud skole (8-10 kl.)	438 elever, 30 klasser	**20 min** 1.6 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	286 elever, 20 klasser	**5 min** 2.5 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	**6 min** 3.1 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	**8 min** 4.6 km

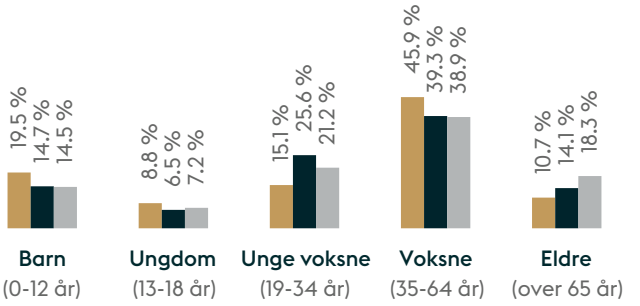
Offentlig transport

Munkerudkleiva	Linje FB10, 74	**10 min** 0.8 km
Mortensrud	Linje 2, 3	**15 min** 1.2 km
Sæter	Linje 13, 19	**4 min** 2.1 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	**6 min** 3.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 9.8 km

Barnehager

Solbakken barnehage (0-5 år)	63 barn	**7 min** 0.5 km
Steinbråten naturbarnehage (0-...	99 barn	**12 min** 1 km
Bjørnebo barnehage (0-5 år)	69 barn	**14 min** 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munkerud	2 065	811
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Leirskallen flerbrukshall	10 min
Gamle bygdevei balløkke	13 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	16 min
Sport og Mosjon	16 min

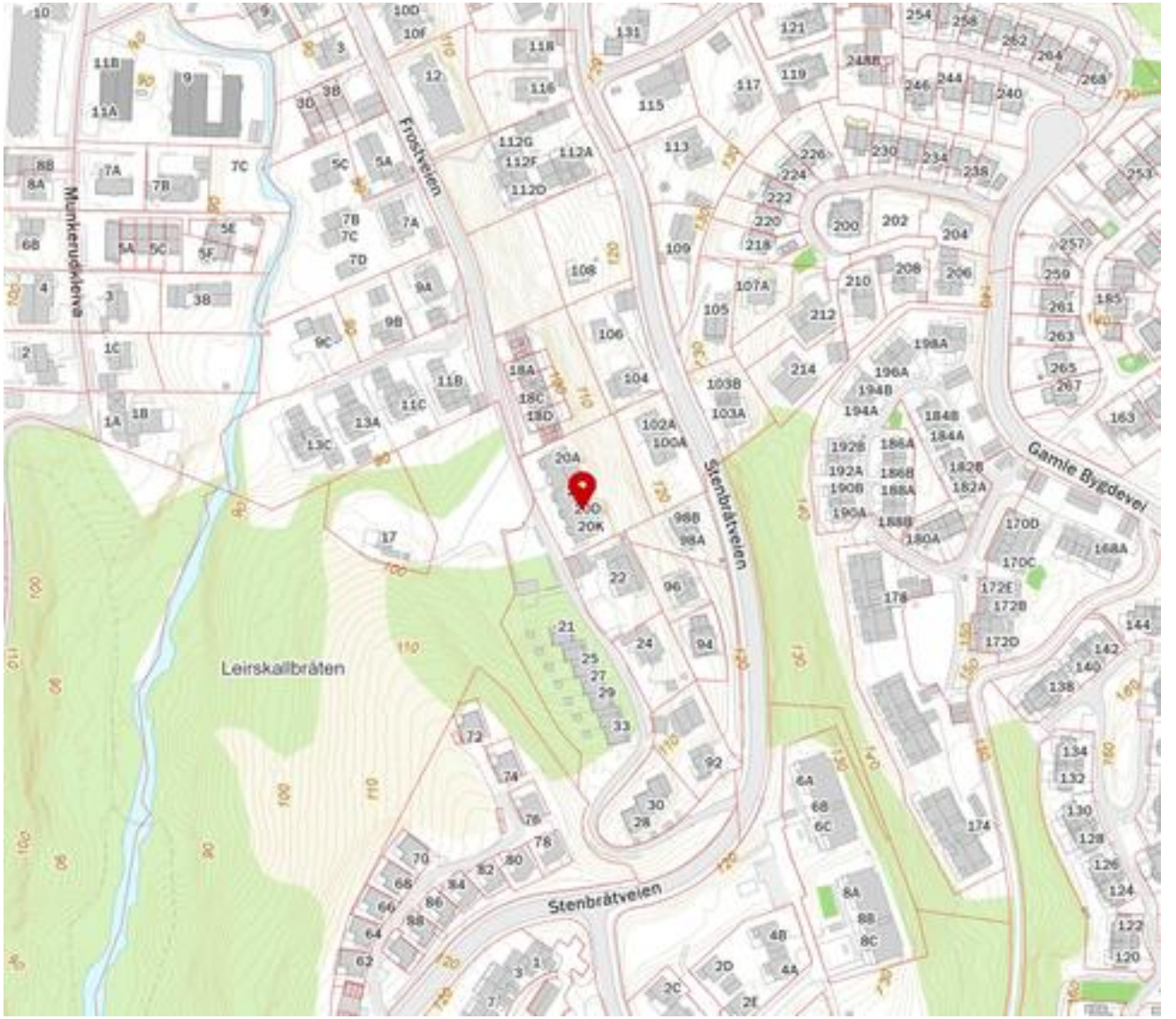
«En liten oase "midt" i Oslo. 15 min til rådhuset på sykkel!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Frostveien 20 J, 1164 OSLO

OSLO kommune

gnr. 180, bnr. 22, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13986-25113 **Referansenummer:** VE1292

Foretak: Takstpartner Aass AS **Takstingeniør:** Stian Aass **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstpartner Aass AS

Takstpartner Aass AS er stiftet i 2016 etter over 25 år i snekkeryrket med eget firma.
Ansatte i bedriften er utdannet tømrermester og takstingeniør, har bred erfaring innenfor oppføring, kontroll og dokumentasjon av bygning. Arbeidsområder som bedriften utfører i dag er blant annet tilstandsanalyse av byggverk, overtagelse av nybygg, byggeledelse, reklamasjonsrapporter og uavhengig kontroll våtrom. Geografisk arbeidsområde er Oslo og omegn.

NITO:
NITO er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936, har over 111.000 medlemmer fordelt på 1900 arbeidssteder og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon. Utdanning og kompetanse utgjør kjerneområdene i NITOs politikk. NITO har etiske retningslinjer som blant annet vektlegger ingeniørenes samfunnsansvar. I henhold til disse skal medlemmene vise respekt for samspillet mellom teknologi og menneskelige verdier.



Rapportansvarlig

Stian Aass

stian@takstpartner.no

905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

Frostveien 20 J, 1164 OSLO
Gnr 180 - Bnr 22
301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Frostveien 20 J, 1164 OSLO
Gnr 180 - Bnr 22
301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en selveierleilighet i Sameiet Frostveien 20. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Det opplyses av eier at bad/wc er bygget i regi av utbygger i 2003. Det opplyses videre følgende er utført i 2017: Det er lagt flis på flis, vegghengt WC, flyttet varmtvannsbereder, badekar m/dusj, innredning, armatur. Arbeid utført av Prestus bygg ved Jan Presthus. Rørlegger Hermansen og Storaas VVS AS. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Årstall oppgitt av eier er lagt til grunn for vurderinger som er gjort av fallforhold på badegulv. Det er ikke kontrollert i kommunen opp i mot evt. byggesøknad, og/eller rammetillatelse.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et boligbygg med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet/aksjeselskapet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2015, "Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Tidligere bod i 2. etasje (tilleggsdel) er omgjort til trapperom (hoveddel). Tidligere bod på loft/kaldtloft (tilleggsdel) er omgjort til loftstue (hoveddel). Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig, ref. Plan- og bygningsloven. Ombygging er ikke byggemeldt, og det er ikke søkt om bruksendring for de omtalte rom. Det er i tillegg satt inn 3 stk. takvinduer i loftetasje som ikke er søkt om.

Det er foretatt arbeid i bærende konstruksjoner i boligen. Det å gjøre inngrep i en bærevegg, bæresøyle eller i en annen avgrenset del av bærekonstruksjonen vil være en vesentlig endring eller en vesentlig reparasjon og krever søknad til Plan- og bygningsetaten. Arbeidene må oppfylle relevante krav i byggteknisk forskrift (TEK17). Det er søkt om ferdigattest på utveksling av bærevegg April 2025 ved Fjord Ingeniører AS, byggesak 202553117.

Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

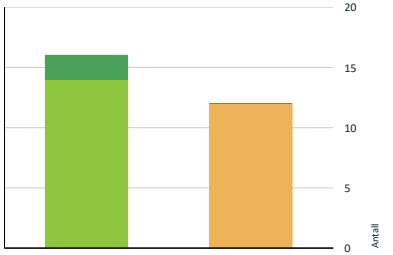
Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Manglende samsvar mellom byggetegninger og planløsning i boligen kan resultere i krav om retting fra Plan- og bygningsetaten.

Frostveien 20 J, 1164 OSLO
Gnr 180 - Bnr 22
301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

10 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Ca 2009-2012: Inredet loft. Det er søkt om ferdigattest på utveksling av bærevegg April 2025 ved Fjord Ingeniører AS, sak 202553117.
2017	Modernisering	Oppgradering Bad. Håndverker: Prestus bygg, Jan Presthus. Rørlegger: Hermansen og Storaas VVS AS.
2019	Modernisering	Maling av det lille soverommet
2021	Modernisering	Installert elbilader i garasje til eget strømskap. OneCo elektro AS avd Larvik
2021	Modernisering	2021: Nytt kjøkken, maling overflater i kjøkken og stua. Nytt gulv i kjøkken og stua. Kjøkken: Kvik. Arbeider gulv: SSG Norge / Avd. Oslo – Akershus, Rørlegger: Rørleggertjenesten AS, Elektriker: Norsk El-entreprenør AS, Montasje Kjøkken: Ti Tommeltotter AS
2023	Modernisering	Service takvinduer i kjøkken og loft. Berg Byggservice AS
2025	Modernisering	Bytte av komfyrvakt på garanti, utført av Norsk El-entreprenør AS

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med det som kan se ut som takstein, men dette er ikke mulig å se med sikkerhet fra bakkeplan. Takkonstruksjon har underliggende sutakplater. Alder på taktekking er ikke kjent og byggeår legges til grunn.

I luftede takkonstruksjoner, hvor det kan oppstå kondens på undersiden av taktekning, eller der taktekning ikke er tilstrekkelig tett til å hindre inntrenging av vann, skal den underliggende konstruksjonen beskyttes med vanntett undertak. Undertaket har som oppgave å lede bort kondensvann som dannes på undersiden av taktekningen, og nedbør som kommer inn gjennom utettheter i tekningen, for eksempel i skjøter eller omlegg. Undertaksmateriale må være egnet for den aktuelle takkonstruksjonen. Det må tas hensyn til type tekning, takfall og klimatiske forhold på stedet.

Tak/taktekkingen er kun meget begrenset visuelt befart fra bakkenivå grunnet manglende sikkerhet ved en evt. befaring på tak. Kontroll av taktekking fra tak kan avdekke avvik/feil som ikke lar seg oppdage ved en visuell befaring fra bakkenivå og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av tetthet på taktekkingen og undertak.

Tilstandsgrad er kun basert på alder og ikke vurdert utover dette.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over bakkenivå i bindingsverk av tre med utvendig liggende malt/beiset panel. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner for å kontrollere oppbygging av veggkonstruksjon, kun visuelt befart på synlige overflater. Yttervegger er kun visuelt befart fra bakkenivå grunnet manglende tilgang og sikkerhet ved en evt. befaring i høyden. Kontroll av yttervegger fra stige, stillas, eller lift kan avdekke avvik/feil som ikke lar seg oppdage ved en visuell befaring fra bakkenivå og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av tilstand på yttervegg over bakkenivå.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med taksperrer fra byggeår og undertak i sutakplater. Det er ikke utført statiske beregninger på takkonstruksjon av takstmann.

Loft er bygget ut i etterkant med loftstue. Det er gjort et forsøk på lufting av takkonstruksjonen i underkant av sutakplater over loftstue, men denne er svært begrenset. Det er synlig i kryploft at isolasjon i tak over loftstue er presset helt opp i sutakplater og sperrer fri luftsirkulasjon. Det er ikke mulig for takstmann å fastsette øvrig oppbygging takkonstruksjon uten inngrep i konstruksjoner, befaring er utført kun visuelt på synlige overflater. Det er også

Frostveien 20 J, 1164 OSLO
Gnr 180 - Bnr 22
301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Tilstandsrapport

benyttet dampsperre/plast på kald side av isolasjon opp mot sutakplater. Hvis det i tillegg er benyttet dampsperre/plast mot varm side kan dette føre til kondens.

Takkonstruksjon er inspisert utvendig fra bakkenivå og begrenset inspeksjon innvendig fra kryploft/kaldtloft på grunn av lagrede gjenstander. Utvendig visuell befaring av takkonstruksjon er kun gjennomført fra bakkenivå grunnet manglende sikkerhet ved en evt. befaring på tak. Kontroll av utvendig av takkonstruksjon fra tak kan avdekke avvik som ikke lar seg oppdage ved en visuell befaring fra bakkenivå og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av takkonstruksjon i tre som er gjenbygget, og er uten dokumentasjon på konstruksjoner. Manglende dokumentasjon på oppbygging av en takkonstruksjon er viktig for å kunne vurdere/avdekke evt. avvik.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av begrenset lufting av takkonstruksjon mot boligrom. Isolasjon ligger opp mot undertak og sperrer luftgjennomstrømning. Det er vanskelig å inspisere tilstrekkelig på grunn av konstruksjonens oppbygging. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke fagmessig utførelse av konstruksjon mot boligrom. Det er benyttet dampsperre/plast på kald side av isolasjon opp mot sutakplater.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av downlights som er montert i himling å punktert dampsperre/plast.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Får å kunne endre tilstandsgrad må dokumentasjon på takkonstruksjonen fremskaffes. Lukkede takkonstruksjoner kan inneholde feil/avvik som ikke er mulig å oppdage uten dokumentasjon, eller inngrep i konstruksjoner.

Det må foretas bedring av lufting av takkonstruksjon over loftstue. Manglende lufting av/på takkonstruksjonen/kaldtloft kan føre til kondens og fuktighet som igjen kan føre til skader på konstruksjoner.

Ikke fagmessig montert dampsperre/plast i takkonstruksjon er vanskelig å gjøre noe med uten å åpne takkonstruksjonen. Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsyn. Feil bruk av dampsperre/plast kan føre til kondens og fuktighet som igjen kan føre til skader på konstruksjoner.

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trerammerog 2-lags glass av ukjent dato. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at enkelte vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys fra sol. Enkelte takvinduer ikke kontrollert da åpne/lukkemekanisme er plassert for høyt oppe. B-30 vindu mot svalgang fra 2003.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 2 Dører

Balkongdør med malte trerammer og 2-lags glass fra byggeår, samt lakkert ytterdør m/glassfelt. Manglende brannklassifisering av entrédør og det anbefales ytterligere undersøkelser. Balkongdør kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av balkongdør som tar/subber i karm/terskel. Årsak til at balkongdør subber i karm kan være ikke fagmessig montert balkongdør, bevegelse i dør på grunn av luftfuktighet, og/eller bevegelse i bygningsmassen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

For at bygningsdelen skal få tilstandsgrad 1 må det foretas justeres av dør slik at den beveger seg fritt i dørkarmen. Dør som ikke er justert riktig kan føre til unødig slitasje på bygningsdelen, samt utettheter mellom karm og dørblad.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendtbalkong på ca. 6,2 m² med imp. tregulv, lys, markise og adkomst fra stue. Areal på balkong (TBA) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler. Rekkverkshøyde på balkong/terrasse er målt til ca. 0,91 m, høyde til bakkenivå er ca. 5,5 meter. Evt. tettesjikt under tregulv er ikke inspisert grunnet manglende tilgang. Ikke videre vurdert av takstmann.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv, eller tre-/PVC-lemmer. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

Det vannførende sjiktet må ha fall på minst 1 : 100 (1 cm. fall på gulv pr. meter). Hvis selve gulvoverflaten er vannførende, bør fallet være maks 1 : 50 (2 cm. pr. meter). Ref. Sintef Byggforsk 523.733.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av for lav høyde på rekkverk i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m og minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke lik avstand mellom terrassebord og stedvis løse/ikke tilstrekkelig festet terrassebord.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For at punktet balkong/terrasse skal få endret tilstandsgrad må det monteres rekkverk iht. dagens forskrifter. Krav til høyere rekkverk på balkong/terrasse har ikke tilbakevirkende kraft og er ikke noe som må utføres. Dagens forskrift stiller strengere krav en tidligere forskrifter på dette punktet. Ikke tilstrekkelig høyde på rekkverk kan allikevel medføre fare for liv og helse. Det anbefales årvåkenhet ved bruk, spesielt med barn tilstede.

Utbedring av nevnte avvik på terrassebord må utføres for å få tilstandsgrad 1. Avvik på overflater har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig solavskjerming består av markise på balkong. Markise er ikke funksjonstestet, det er ikke opplyst om feil eller mangler.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på markiseduk.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Bytte av markiseduk må utføres for å få tilstandsgrad 1.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv består av eikeparkett, fliser og laminat.

Overflater vegg består av malt strie og malte flater.

Overflater himling består av malte flater. Downlights i himling i entré, soverom og loftstue. Takhøyde på høyeste punkt i stue er målt til ca. 4,06 meter. Takhøyde på høyeste punkt i loftstue er målt til ca. 1,84 meter.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke fagmessig sparkling i skyvedørsgarderobe på et soverom, stedvis svikt/knirk i gulv, riss i vegg og synlig sparkelskjøt i trapperom, samt stedvis noe bruksmerker på overflater. Det må alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Frostveien 20 J, 1164 OSLO
Gnr 180 - Bnr 22
301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1. Overflater med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er ukjent for takstmann hva slags type etasjeskille det er i boligen. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

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

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av standardens strenge vurdering av skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn. Målinger er utført og beskrevet under.

Entré:
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 16 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Stue:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 24 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Loftstue:
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 18 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

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

Etasjeskille må rettes opp for å kunne endre tilstandsgrad. Det er ikke kontrollert av takstmann grunnen til skjevheter i etasjeskille. Erfaringsbasert så skyldes ofte skjevheter i etasjeskille i eldre bygg setninger i grunnen som påvirker bygget, men dette er ikke verifisert i dette tilfelle. Setningsskader i bygninger oppstår når grunnen under fundamentet synker eller beveger seg. Når fundamentet beveger seg, kan det føre til sprekker i bygningsmaterialer, samt føre til at dører og vinduer kan bli vanskelig å åpne og lukke.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier/borettslag/sameiet på sikring av boligen mot radon, eller målinger. Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig ved nedbryting av uran i jord, stein og vann. Gassen er usynlig, luktfri og smakløs, og kan sive opp fra bakken og samle seg i bygninger, spesielt i kjellere og førsteetasjer.

Radon:
Boligen ligger i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Boliger i underetasje/kjeller til og med 2. etasje bør måles.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende sikring mot radon, eller manglende dokumentasjon på målinger i boligen. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i bygg. Dette er styret i borettslaget/sameiet/aksjeselskapet sitt ansvar. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. Link til radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Det anbefales radonmålinger for å kartlegge om radonkonsentrasjon er innenfor anbefalinger fra Statens strålevern. I bygg skal boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over, måles. En tradisjonell førsteetasje har per definisjon alltid bakkekontakt, selv om det er kjeller/krypkjeller under. For å kunne lukke avviket så må det foretas radonmålinger, enten i privat regi eller i regi av borettslaget/sameiet/aksjeselskapet. Radon er helseskadelig fordi det avgir ioniserende stråling når det brytes ned til radioaktive datterprodukter. Når disse partiklene pustes inn, kan de feste seg til lungevev og avgi stråling som skader cellene. Over tid kan dette øke risikoen for lungekreft.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapper mellom etasjer i tre med malte/lakkerte vanger og trinn i eik. Rekkverkshøyde ved/i trapp er målt til ca. 91-94 cm. Åpninger i rekkverk ved/i trapp er målt til ca. 9 cm.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende håndløper i trapp. TEK 17 §12-14: Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider. Minst én håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen er av type 3-speils profilerte innerdører m/malt karm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av bruksslitasje i øvre del av karm til bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling på karm må utføres for å få tilstandsgrad 1.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i entré og et soverom, samt garderobeskap på et soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Det opplyses av eier at bad/wc er bygget i regi av utbygger i 2003. Det opplyses videre følgende er utført i 2017: Det er lagt flis på flis, vegghengt WC, flyttet varmtvannsbereder, badekar m/dusj, innredning, armatur. Arbeid utført av Prestus bygg ved Jan Presthus. Rørlegger Hermansen og Storaas VVS AS.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Årstall oppgitt av eier er lagt til grunn for vurderinger som er gjort av fallforhold på badegulv. Det er ikke kontrollert i kommunen opp i mot evt. byggesøknad, og/eller rammetillatelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflate himling består av malte flater m/downlights.

Overflater vegg består av fliser. Det opplyses at lagt flis på flis på veggoverflater. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med normale verdier i dusjsone.

Frostveien 20 J, 1164 OSLO
Gnr 180 - Bnr 22
301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser.Det er målt 25 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjnisje. Fallforhold under badekar er ikke målt til ca. 11-13 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 5-13 mm.

TEK 97 §8-37, preaksepterte løsninger: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av for lite fall på gulv. Badegulv har fall på gulv til sluk, men for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Badegulv med for lite fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å få endret tilstandsgrad må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ikke tilfredsstillende fall til sluk på badegulv kan føre til vannansamlinger på gulvet og i ytterste konsekvens vannlekkasje mot tilstøtende rom/konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

PVC-slukm/klemring og synlig slukmansjett/smøremembran i sluk, ikke synlig membranoppbrett ved terskel. Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på bad/wc, det anbefales ytterligere undersøkelser. Utførelsen av membran rundt sluk er uoversiktlig og ikke dokumentert. Det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Vær oppmerksom på at konstruksjon hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på skjulte bygningsdeler (membran) på badet. Det er ikke fremlagt prosjekteringsgrunnlag eller dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler på badet. Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller forskriftens krav.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av mangelfull tetting rund vannskap i våtsone ved servant.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av sluk som har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er plassert under badekar. Silikon rundt badekar måtte skjæres bort for å kunne inspisere sluk.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Membran må byttes for å kunne endre tilstandsgrad. Membran hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt har større risiko for å være svekket, sprekke, bli porøs eller miste fleksibiliteten. Dette kan føre til lekkasjer gjennom gulv og vegger, noe som kan forårsake vannskader. Det anbefales en løsning med dusjkabinett og avløp direkte til sluk og ikke dusjing rett på overflater for bad hvor membransjiktet har passert halvparten av forventet brukstid.

Innhent dokumentasjon om membran på badet om mulig. Riktig dokumentasjon av arbeid som er utført på badet er avgjørende for å kunne verifisere oppbygging av løsninger som er benyttet. Feil utførelse av membran på bad kan i verste fall føre til lekkasje mot tilstøtende konstruksjoner.

Mangelfull tetting rundt vannskap i våtsone må utbedres. Det kan oppstå en fare for fukt ut i tilstøtende konstruksjoner ved en evt. lekkasje fra vanninstallasjoner. For at bygningsdelen skal få en endret tilstandsgrad så må det utføres tiltak som å påføre membran rundt vannskap iht. forskrifter.

Sluk må gjøres mer tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Ikke tilfredsstillende mulighet for inspeksjon kan føre til at det er feil/mangler i sluket som ikke lar seg oppdage. Manglende renhold/rens av sluk kan føre til oppsamling av hår, såperester, fett og annet smuss som fører til at vannet ikke renner tilstrekkelig gjennom sluket. Ikke tilfredsstillende avrenning fra sluk ut i avløpsrør vil føre til økt press på evt. membran i sluk som kan føre til lekkasjer mot tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består avvegghengt wc, servant m/underskap, speil m/lys, badekar m/dusjgarnityr og glassvegg mot innredning, samt opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Bad har mekanisk avtrekk/ventilasjon. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 20 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom bad og soverom under/eller i høyde med ferdig gulv på våtrommet. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS2 i gipsplate/trevirke i vegg med normale verdier. Hele gulvet på våtrommet og 50 mm over høyeste punktet på ferdig gulv defineres som våtsone iht. Sintef datablad 541.805. Hulltaking er ikke foretatt på ønsket sted der det erfaringsmessig er størst vannpåkjenning og størst fare for vannskader på våtrom. Dette på grunn av manglende tilkomst til vegg på grunn av div. innredning, dusjnisje som grenser til vegg i mur/betong, eller dusjnisje som grenser mot fellesarealer/naboleilighet.

Det opplyses på generelt grunnlag at hulltaking andre steder enn mot dusjnisje kan gi et uriktig bilde på konstruksjonen, men er allikevel utført av takstmann på grunn av forskriftens strenge krav til hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning med slette finerte/lakkerte fronter, laminat benkeplate m/sprutplate over koketopp, enkel underlimt kompositt oppvaskkum, kjøkkenventilator m/kanal ført til byggets felles ventilasjonskanal, integrert koketopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Komfyrvakt montert under overskap/kjøkkenventilator.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatori stål/glass med forsert avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det er ikke opplyst om feil, eller mangler.

Frostveien 20 J, 1164 OSLO
Gnr 180 - Bnr 22
301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kjøkken:
Rør-i-rør vannsystem og aquastop på vanntilførsel til oppvaskmaskin. Automatisk vannstoppesystem med magnetventil på kaldtvanntilførsel og følere i/under benkeskap på kjøkken.

Bad:
Skjult rør-i-rør vannsystem med tilgang til samlestamme via vannskap plassert i vegg.

Stoppekran er lokalisert i vannskap og funksjonstestet.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

TG 1 Avløpsrør

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner. Tilstandsgrad vurderes ut i fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonpå bad/wc og kjøkken, spalteventil i vinduer og vinduer som kan åpnes. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2003 plassert i skap på soverom. Det bør føres et rør fra trykkventil ned i avrenningskar for å evt. hindre sprut ved overtrykk i varmtvannsbereder.

TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler i entré og på bad/wc. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikring i sikringsskap.Det elektriske anlegget består av skjulte rørføringer, samt tak- og veggbokser. Spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg er skriftlig forelagt eier av boligen og besvart etter beste evne.

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

Tilstandsrapport

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.
   2003 Elektrisk anlegg fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget i sin helhet. Det som er utført av elektrisk arbeid i eiers botid opplyses å være utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

   Kjøkken: Des. 2021 Norsk El-entreprenør AS
   Loft: Jan. 2012 Alpha Elektro AS
   Garasje (elbilader): Jun. 2021 OneCo elektro AS avd Larvik

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Samsvarserklæring på utført elektrisk arbeid som er utført av Alpha Elektro AS, Norsk El-Entreprenør AS og OneCo Elektro AS er fremvist. Det er ikke forelagt samsvarserklæring på øvrig utført elektrisk arbeid.

Samsvarserklæringen omfatter:
Alpha Elektro AS, 2012: Utbedring av avvik etter rapport fra Infratek.

Norsk El-Entreprenør AS, 2020: Montering av boks på kurs 4 lagt en rør til stikk til oppvaskmaskin, og rør til vin skape, opplegg av rør og kabel fra boks på veg kurs 6 til stikk til microvn, opplegg av kabel og rør fra boks på veg platetopp, til ovn, oppleg av rør og kabel fra boks på veg til stikk til kjøleskap, og kabel til pop UP stikk som kommer senere, trakk om en skada kabel I rør I veg som går til pop UP stikk, avsluttet kabler som går til dimmer, tilkobling og tilpassing av kabler I boks til stikk til ventilator,, og tilkobling av
stikk, montering av boks over kabel til varme ovn og oppleg av kabel fra den til stikk til varmeovn, flyttet av stikk til lys over list, og montering av ny kabel til den fra boksen over den, demontering av dimmer og koblet stikk til lyse som er flyttet til faststrøm,festet av kabler som er løs.

Arbeid som er utført etter kjøkkenet er montert: Montering av stikk til ovn og vinn skap og stikk forbruk over benken, montering av komfyr stikk, montering av støpsel på ovn, demontering av 2 dimmer, montering av vegg lokk, montering av støpsel på avtrekk vifte, sluttkontrol og dokumentasjon av fullført arbeid.

OneCo Elektro AS, 2021: Installasjon av lader Easee lader

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Frostveien 20 J, 1164 OSLO
Gnr 180 - Bnr 22
301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Tilstandsrapport

Ja Det elektriske anlegget er av eldre og nyere dato. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Dette utløser en tilstandsgrad 2. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

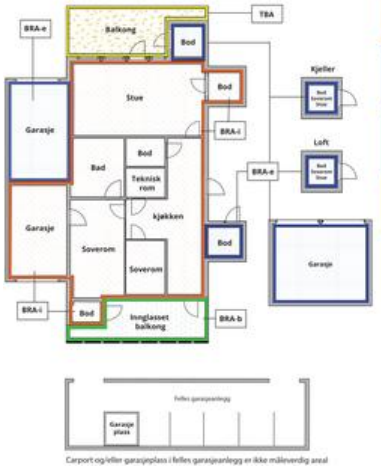
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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.

Frostveien 20 J, 1164 OSLO
Gnr 180 - Bnr 22
301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	73			73	6
Kjellerbod		6		6	
SUM	**73**	**6**			**6**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Trapperom, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Kjellerbod i felles garasje på ca. 6,4 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Areal for eksterne boder er medtatt i bruksarealet i boligen og betegnes i rapporten som BRA-e. Arealet av vegger mellom eksterne boder (Bra-e) som grenser til innvendig bruksareal (Bra-i) er medtatt i bodens areal iht. ny arealstandard NS 3940 à 2023. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder. Areal av eksterne boder skal medtas etter ny arealstandard ved salg/avhending av bolig fra og med 1/1-2024.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 73,1 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Loftetasje er ikke måleverdig på grunn av for lav takhøyde (1,84) iht. NS 3940 à 2023. Gulvareal på ca. 24 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Tidligere bod i 2. etasje (tilleggsdel) er omgjort til trapperom (hoveddel). Tidligere bod på loft/kaldtloft (tilleggsdel) er omgjort til loftstue (hoveddel). Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig, ref. Plan- og bygningsloven. Ombygging er ikke byggemeldt, og det er ikke søkt om bruksendring for de omtalte rom. Det er i tillegg satt inn 3 stk. takvinduer i loftetasje som ikke er søkt om.

Det er foretatt arbeid i bærende konstruksjoner i boligen. Det å gjøre inngrep i en bærevegg, bæresøyle eller i en annen avgrenset del av bærekonstruksjonen vil være en vesentlig endring eller en vesentlig reparasjon og krever søknad til Plan- og bygningsetaten. Arbeidene må oppfylle relevante krav i byggteknisk forskrift (TEK17). Det er søkt om ferdigattest på utveksling av bærevegg April 2025 ved Fjord Ingeniører AS, byggesak 202553117.

Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Manglende samsvar mellom byggetegninger og planløsning i boligen kan resultere i krav om retting fra Plan- og bygningsetaten.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkter under modernisering. Opplysninger er oppgitt skriftlig av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Rømningsveier er kun vurdert ut i fra leilighet/branncelle og ut i felles rømningsveier/branncelle. Det er ikke vurdert borettslagets/sameiets felles rømningsveier da disse pliktes å følges opp av styret.

Loftstue er ikke godkjent som rom for varig opphold etter dagens forskrifter med hensyn til takhøyde, rømning og dagslys-innslipp. Iht. forskrifter: Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	0

Frostveien 20 J, 1164 OSLO
Gnr 180 - Bnr 22
301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Stian Aass	Takstingeniør
	Ida Fjellsøy Horn og Rasmus Oskar Sulander	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	22		9	1936.5 m²	Arealopplysninger er hentet fra Statens Kartverk	Ikke relevant

Adresse
Frostveien 20 J

Hjemmelshaver
Ida Fjellsøy Horn og Rasmus Oskar Sulander

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Frostveien 20	70 / 700	Obos Eiendomsforvaltning. Tlf. 22 86 59 99	986400923

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Selveierleilighet beliggende i boligblokkens 2. etasje og loftetasje av 2 etasjer, loft og underliggende garasje. Leiligheten består av 2. etasje med entré, trapperom, bad/wc, 2 stk. soverom, kjøkken og stue med adkomst til sydvestvendt balkong på ca. 6 m². Loftetasje består av loftstue. Loftstue er ikke godkjent for varig opphold.

Leiligheten har malt strie og malte veggoverflater, eikeparkett, fliser og laminat på gulv, Kvik kjøkkeninnredning med slette finerte/lakkerte fronter og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Leiligheten disponerer 1 stk. kjellerbod i felles garasje og garasjeplass i felles garasje med lader til EL-bil. Ellers gateparkering etter stedets regler.

Sameiet består av 10 seksjoner og ligger i bydel Nordstrand. For informasjon vedrørende vedlikeholdsarbeid/rehabiliteringer på sameiets boligmasse kontakt styre.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. For øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	78199188			

Kommentar
Fellespolise for sameiet. Det betyr at seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	26.04.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	26.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Frostveien 20 J, 1164 OSLO
Gnr 180 - Bnr 22
301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag

Frostveien 20 J, 1164 OSLO
Gnr 180 - Bnr 22
301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Forutsetninger

på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Horn, Ida Fjellsøy	9578-5993-4-3289619	2025-05-08 13:10:16
Sulander, Rasmus Oskar	9578-5994-4-3959042	2025-05-08 12:13:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. mai 2025

Oppdragsnummer
44-0046/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frostveien 20J, 1164 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Rasmus Oskar Sulander, Ida Fjellsøy Horn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. oktober 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78199188
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hermansen og Storaas VVS AS oppgradert bad av tidligere eier 2017. Rørleggertjenesten AS, nytt kjøkken 2020/2021. bytte blandeventil på varmtvannsbereder samtidlig.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Fra byggeår

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ca 2009-2012: Inredet loft. Det er søkt om ferdigattest på utveksling av bærevegg April 2025 ved Fjord Ingeniører AS, sak 202553117.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alpha Elektro AS, 2012 på loft. OneCo Elektro AS 2021 installasjon av elbillader. Norsk El-Entreprenør AS arbeider ifbm nytt kjøkken, plus div. 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2018 iht forrige eier. 2022-06-21 Elkontroll i fellesarealer og termografering av tavler - la inn rapporten i FG kontroll, utført av Elsjekk AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OneCo Elektro AS 2021 installasjon av elbillader.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet Ikke noe mer utover det som ble gjort på bad og kjøkken.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av bærevegg i forbindelse med inredning av loft 2009-2012 av tidligere eier. Ferdigattest søkt mai 2025 ved Fjord ingeniører AS.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: PCV Ventilasjonsrens leiligheter 2022 av TT-teknikk AS

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: ibland "knirkelyder" i gulvet mellom bad og gang. Den minste flisen under badekaret har en ca 1 cm lang sprekk, den har vært der siden vi flyttet in. .

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Sameiet byttet panel på 1 etg ved inngangsdører pga for dårlig luftning bak panel opp mot bjelkelag til loftgang i 2021. Blir byttet de underste 6 bordene utenfor leilighet E i mai.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Har tydeligvis skjedd 1 gang for lenge siden i 1 etg at vannet kommer opp i sluken. Nå spyles bunnledningen ca annenhvert år. Ikke vært noe problem siden vi flyttet hit i 2019.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Leilighet C hadde veggedyr i 2021. Ikke noe mer siden den gang.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg, 28.05.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport i forbindelse med salg, 28.05.2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Midl brukstillatelse fra 24/11 2003 med henleggelse 13/11 2006

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

Eventuell kommentar: Stod noe i noblad om bygge av 3 rekkehus i frostveien 17. Utbygger i Frostveien 21-33 har igjen å ferdigstille snuplassen foran bygget.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 44-0046/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sulander, Rasmus Oskar	2025-05-08	Horn, Ida Fjellsøy	2025-05-08

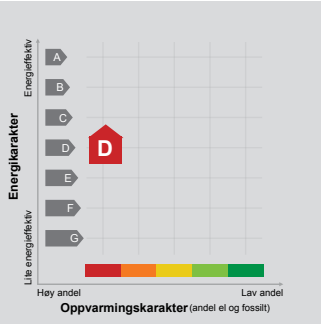
Identifikasjon: bankID Sulander, Rasmus Oskar

Identifikasjon: bankID Horn, Ida Fjellsøy

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

ENERGIATTEST

Adresse	Frostveien 20J
Postnummer	1164
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	180
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81749043
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-108609
Dato	22.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Aksel Bredesen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: a.bredesen@nordvikbolig.no

8461493 2916/9 22.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 22.04.2025.

Boligselskap: 2916, Sameiet Frostveien 20
Organisasjonsnr: 986.400.923
Eier: Ida Fjellesøy Horn Rasmus Sulander
Leieobjekt: 9
Seksjonsnummer: 9
Adresse: Frostveien 20 J, 1164 OSLO
Hjemmeside: Ingen

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: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 78199188.
- 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.
- Boligselskapet er forsikret i Gjensidige med polisenr. 78199188
- Innlagte felleskostnader mottatt fra tidligere forretningsfører avviker fra fordeling i vedtekter/seksjoneringsbegjæring: ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (22.04.25)
* OBOS01-98207952192	A	16.960,-	7 md.	12		Flyt	8,15%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.550,– pr. md.

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	754,-	436,-	13.924,-	2.794,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98207952192	1.698,-	289,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Sameen Shabbir, tlf: 22 86 54 15, e-post: sameen.shabbir@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Rasmus Sulander, e-post: rasmussulander@outlook.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:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Rasmus Sulander Frostveien 20 J, 1164 OSLO, e-post: frostvn20@styrerommet.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Referat av: **Ekstra Årsmøte Sameiet Frostveien 20, 6 august, 2023.**
Deltagere:

A -
B Marius Malaia
C -
D Vibeke Steinsvik
E Hilde Løvstad
F Morten Sagvang Aaeng
G Silje Helene Fjeld
H Birgitte Stormo
J Rasmus Sulander
K Anne Ragnhild Lossius

Kopi til: Alle enheter, OBOS
Protokoll justert av: Rasmus Sulander

nr	Sak	Beskrivelse	Vedtak	Ansvar
1	Godkjenning av møteinnkallingen	Innkalling via facebookgruppe, purring på sms	Ok	
2	Valg av protokollvitner	Valg av to eiere til å signere protokollen	Anne Ragnhild Lossius, Birgitte Stormo.	Styrele der.
3	Styre	Styre for perioden 2022-2024 er: Varamedlem: Marius Malaia Varamedlem: Anne Ragnhild Lossius Styreleder: Rasmus Rasmus Styremedlem: Vibeke Steinsvik Nestleder: Morten Sagvang Aaeng, invalgt 2023	Styreleder rapporterer inn evt. endringer til Brønnøysundsregistren e	Styrele der
4	Utbetaling styrehonorar for 2022	pga likviditet har ikke styrehonorar betalts ut	Blir utbetalt høsten 2023	Styrele der
5	Gjennomgang budsjett	Rasmus viser oppdatert budsjet		
6	Vedlikehold 2023	• Service takvinduer, prio 1 • Vask tak og takrenner, sjekk av muligheter for å unngå istappbildning over garagsje. Se om det går att göra med hellnig på takrenne. • Rens av avlöpsrör	**Service takvinduer:** Utført juni/juli. Kostet ca 65k. Alle leiligheter i 2etg må slipe og male nytt tre i løpet av august/september! Rasmus kjøper in visir. Det ble under service oppdaget at takvinduer i F er feilmontert. Dette har lett til at en del av taket er fuktskadet og må repareres. Velux servicemannen antydde 30k. Siden det er mer enn 10 år siden de ble installert	
			gjelder ikke forsikring. Velux servicemannen tipset om en firma som skal komme å se på dette. **Vask tak:** Rasmus tar inn nytt pris, må evt vente til neste år siden vindurep ble dyrere enn budget.	
7	Ferdiattest på bygg, saken er henlagt.	Har blitt ønsket å få ferdigattest på bygget. Til dette kreves det først at man finner ut hva det er som mangler, og deretter har en ansvarlig søker som utfører og sender inn sakspapirer til kommunen. Dette er noe som man må ta inn ekstern konsulent til. Dette er det ikke tatt høyde for i budsjett, vil sameiet gå videre med dette foreslår Rasmus en ekstra innbetaling på 2000 kr.	Alle enheter betaler inn 2000kr ekstra, Rasmus hører med obos om hvordan dette skal skje og gir videre beskjed til alle enheter.	

Protokollvitner:

Anne Ragnhild Lossius
Anne Ragnhild Lossius

Birgitte Stormo
Birgitte Stormo

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rasmus Sulander	Frostveien 20 J
Nestleder	Morten Sagvang Aaeng	Frostveien 20 F
Styremedlem	Vibeke Steinsvik	Frostveien 20 D
Varamedlem	Anne Ragnhild Lossius	Frostveien 20 K
Varamedlem	Marius Valentin Malaia	Guristuveien 13 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i [sted] med kontortid [dag/dager] mellom kl. [kl] og kl. [kl].
Styret kan kontaktes på telefon [tlf nr], og e-post [e-postadr]. Se Sameiet Frostveien 20s hjemmeside på [www adr] for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Utvalg/komiteer
[navn] [Adresse]
[navn] [Adresse]
[navn] [Adresse]

Generelle opplysninger om Sameiet Frostveien 20
Sameiet består av 10 seksjoner.
Sameiet Frostveien 20 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 986400923, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
180 22

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Frostveien 20 har [antall / Ingen] ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

BESKYTTET

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid
[Her må rådgiver og styret vurdere om vesentlig forhold må angis til info for årsmøte eller legge dette bak i info om drift]

Tips til innhold:
Perioden som har vært:
- Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)
- Større vedlikeholdsprosjekter
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Endring avtaler/nye avtaler
- Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Fremtidige planer:
- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Hvis selskapet har negativ egenkapital (udekket tap) bruk følgende tekst:
Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Kommenter kun vesentlige/betydningsfulle avvik. Slett det som ikke er nødvendig å kommentere.

Driftsinntektene er høyere lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak [årsaker].

Driftskostnadene er høyere lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak [årsaker].

Finanskostnader er høyere lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak [årsaker].

Resultat
Enten
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Eller
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr [beløp]. ***Når man vurderer den økonomiske situasjonen, er det også viktig å ta med selskapets eventuelle behov for større vedlikehold som ikke dekkes over et normalt driftsbudsjett.***

Eller - ved negativ arbeidskapital.
Tips! Klipp/lim inn informasjon fra noten om negativ egenkapital inn i tillegg til tekst under
Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr [arbeidskapital].
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på kr [beløp] og eller en økning av felleskostnader på %
og eller ekstraordinære innbetalinger fra eierne på til sammen kr .
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

[sett inn ev. kostnadsdiagram her - se egen brukerveiledning]

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr [beløp] til større vedlikehold som omfatter [årsak].

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. [Der selskapet har olje, gass eller fjernvarme må FK vurdere å kommentere eventuelle prisendringer ref budsjett på disse elementene i tillegg]

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frostveien 20.

Lån
Sameiet Frostveien 20 har lån i [lånegiver].
[Angi her eventuelle endringer av lånebetingelser som er lagt til grunn i budsjettet: f. eks renteøkning, avdragsfrihet]
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.
Eller
Budsjettet er basert på [prosentssats] % økning reduksjon av felleskostnadene fra [dato].

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

SAMEIET FROSTVEIEN 20
ORG.NR. 986 400 923, KUNDENR. 2916

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	390 000	370 500	0	0
Andre inntekter	3	20 000	4 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**410 000**	**374 500**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 397	-2 608	0	0
Styrehonorar	5	-17 000	-18 500	0	0
Regnskapsførerhonorar		-29 773	-28 628	0	0
Konsulenthonorar	6	-2 075	-2 250	0	0
Drift og vedlikehold	7	-78 021	-76 354	0	0
Forsikringer		-63 020	-57 035	0	0
Kommunale avgifter	8	-89 387	-75 522	0	0
Energi/fyring		-7 407	-37 257	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-67 864	-62 881	0	0
Andre driftskostnader	9	-5 373	-11 652	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-362 317**	**-372 686**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**47 683**	**1 814**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 311	6 777	0	0
Finanskostnader	11	-6 248	-6 871	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 063**	**-94**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**48 746**	**1 720**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		48 746	1 720		

BESKYTTET

SAMEIET FROSTVEIEN 20
ORG.NR. 986 400 923, KUNDENR. 2916

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		33 915	31 031
Driftskonto OBOS-banken		99 809	82 781
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 740	0
SUM OMLØPSMIDLER		**140 464**	**113 812**
SUM EIENDELER		**140 464**	**113 812**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		71 111	22 365
SUM EGENKAPITAL		**71 111**	**22 365**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	58 982	87 855
SUM LANGSIKTIG GJELD		**58 982**	**87 855**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 350	6 300
Leverandørgjeld		-5 039	-2 743
Skyldige offentlige avgifter	13	9 137	0
Påløpte renter		438	36
Påløpte avdrag		2 485	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**10 371**	**3 593**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**140 464**	**113 812**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Frostveien 20

Rasmus Sulander Vibeke Steinsvik Morten Sagvang Aaeng

BESKYTTET

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	390 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**390 000**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Ekstra innbetaling iht årsmøtevedtak	20 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**20 000**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 397
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 397**

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 17 000.

BESKYTTET

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 075
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 075**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-64 982
Drift/vedlikehold elektro	-3 682
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 046
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 311
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-78 021**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-49 481
Renovasjonsavgift	-39 906
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-89 387**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-1 035
Andre fremmede tjenester	-146
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 202
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-5 373**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	580
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	69
Andre renteinntekter	6 662
SUM FINANSINNTEKTER	**7 311**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 248
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 248**

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,15 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2021	-120 000
Nedbetalt tidligere	32 145
Nedbetalt i år	28 873

BESKYTTET

	-58 982
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-58 982**

NOTE: 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 740
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 397
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-9 137**

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

BESKYTTET

VEDTEKTER
FOR SAMEIET FROSTVEIEN 20

Vedtatt i styremøte
den.....01. mars 2017.....
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Punkt 1-18.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **Frostveien 20**, og har gårdsnummer **180** og bruksnummer **22** i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 13. september 2002.

Sameiet består av 10 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24. september 2002.

Sameiet Frostveien 20 er registrert i foretaksregistret med nr. **986 400 923**

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 sameieandelens størrelse.

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

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ny seksjonseier og eventuelle nye leietakere skal godkjennes av styret. Godkjenning kan nektes om det foreligger saklig grunn.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet 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 sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers 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 sameiere.

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

2. 3. 2 Husdyrhold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal
Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer 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. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren 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.

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

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

3. 2 Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere

sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

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 sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne 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 sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Felleskostnadens beløp fastsettes av sameiestyret; og denne skal være betalt innen den 5. for respektive måned. Forsinket innbetaling vil medføre morarente dersom beløpet ikke er betalt til tross for purring. Morarenten vil utgjøre 7% pluss den gjeldene pengepolitiske styringsrente for fiskalåret.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantebeløpet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2(to) ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

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

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, 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 sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

6. 2 Innkalling til sameiermøte

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, 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 sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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 sameiermøtet 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 sameierne 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 sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne 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 sameiere.

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

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet 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 sameiermøtet.

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

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne 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 SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om 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 sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne 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 sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS 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 sameier 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 sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens 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

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

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet 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 kasserer velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny kasserer velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. REGLER FOR BRUK AV FELLESAREALET

Der hvor dette ikke fremkommer av annet lovverk, utarbeider styret særskilte regler for bruk av fellesarealet. Dette gjøres for å ivareta sameiets løsøre og areale slik at dette ikke unødig forringes eller forfordeles. Formålet er å sikre et godt bomiljø og naboskap hvor alles interesser ivaretas. Seksjonseierene er forpliktet til å følge vedtak gitt av styret.
Frostveien 20 er et registrert foretak og er således forpliktet til å jobbe målrettet for å fremme helse, miljø og sikkerhet ved bruk av fellesarealet. Dette er et ansvar som påligger alle seksjonseiere. Styret skal sørge for nædvendig kontroll og oppfølging.

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Aksel Bredesen
FROSTVEIEN 20J

Dato: 22.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510135
8461494

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.180 BNR. 22

Vi viser til bestilling av 20250422 for FROSTVEIEN 20J.

GNR. 180 BNR. 22

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.06.1930.

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

1938 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

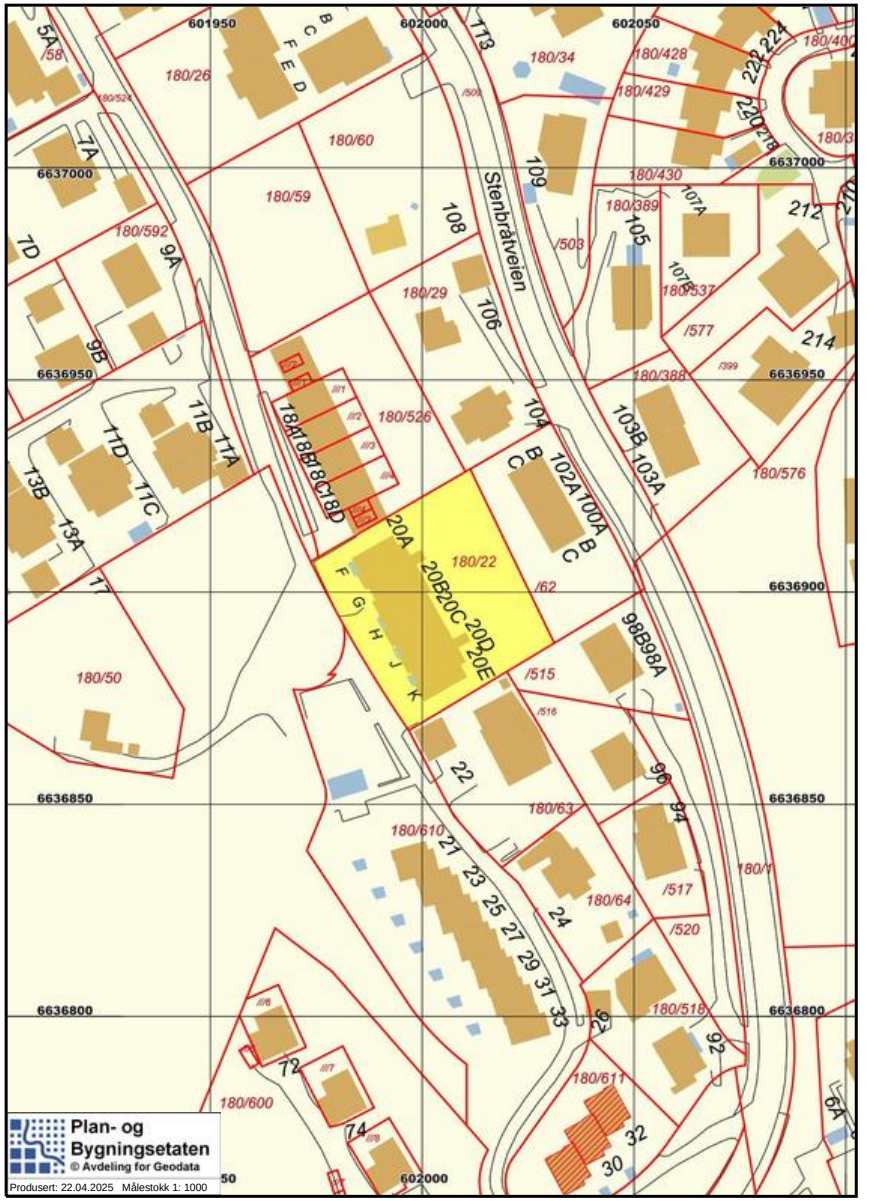
Kristin Tveit
Enhetsleder

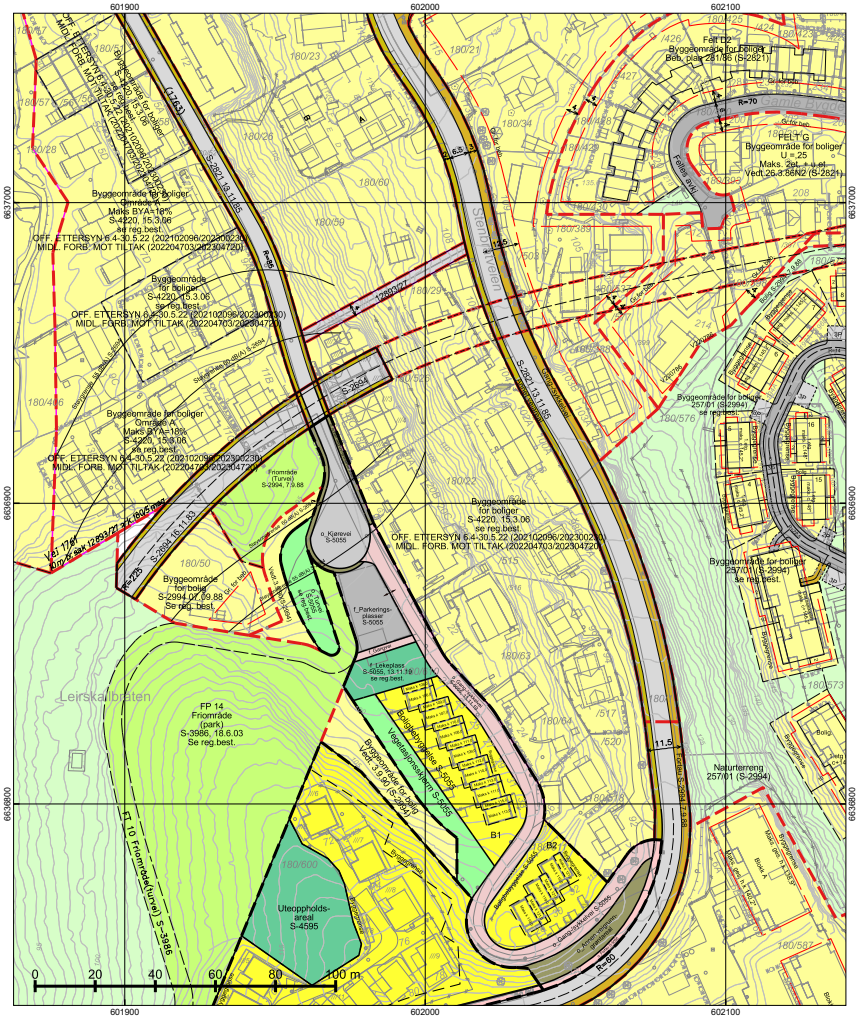
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

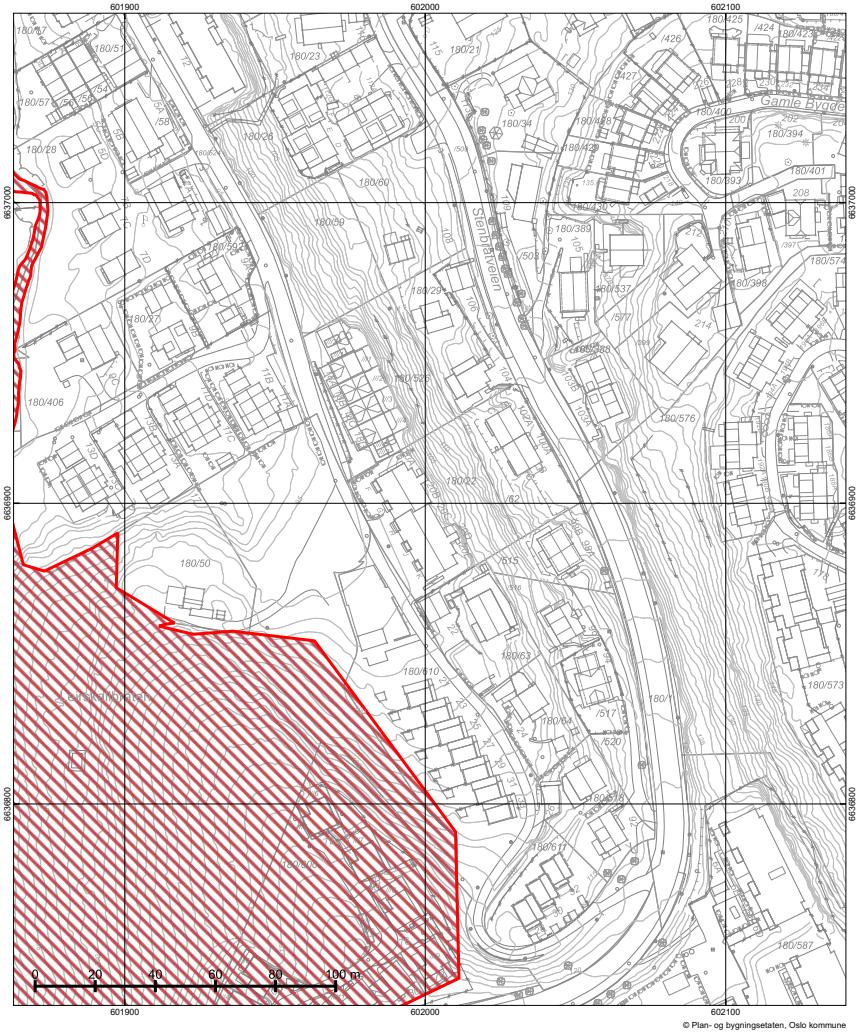
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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




601900
602000
602100
6637000
6636900
6636800
Leirskallbasten
FP 14 Friområde (park) S-3986, 18.6.03 Se reg.best.
Uteoppholds-areal S-4595
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209/20230023) MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470 3/20230472 0)
Byggeområde for boliger S-2994 07.09.88 Se reg.best.
Friområde (Turveg) S-2994, 73.88
f_Parkerings-plasser S-5055
f_Lekeplass S-5055, 13.11.59 se reg.best
Boligbebyggelse S-5055
Vegetasjonsskjerm S-5055
Byggeområde for boliger S-2994 07.09.88
Felt D2 Byggeområde for boliger Beb. plan 281/86 (S-2821)
FELT G Byggeområde for boliger U = 25 Maks. 2pl. + kl.el Vedt.26.3.86N2 (S-2821)
Byggeområde for boliger 257/01 (S-2994) se reg.best.
Naturterreng 257/01 (S-2994)
Byggeområde for boliger 257/01 (S-2994) se reg.best.
Skiløype S-2994, 73.88
Turveg S-2994, 73.88
Gangveg/sykkelveg S-2994, 73.88
Gangveg/sykkelveg S-2994, 13.11.59
Gangveg/sykkelveg S-2994, 07.09



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

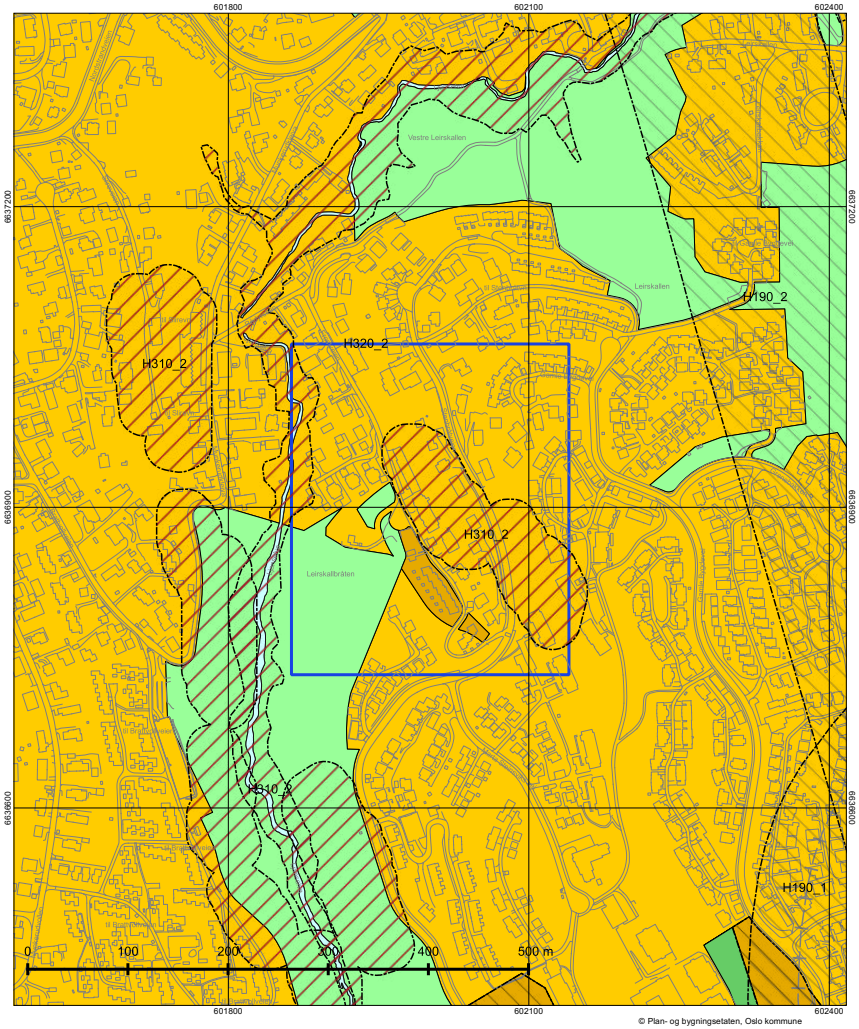
Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 141446/ 86510135
Deres ref.: 62983/ AKBR@MSNOP
Adresse: FROSTVEIEN 20J
Kommentar:
Gnr/Bnr: 180/22

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: 22.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141446/86510135
Deres ref.: 62983/ AKBR@MSNOP

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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-5055

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Frostveien, Leirskallbråten

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201507732
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5055 13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Frostveien, Leirskallbråten

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 180/432.

Kartnummer OSO-201507732, 21.09.2017, revidert 24.09.2018

Planens hensikt

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

Bestemmelser til arealformål

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

1.1 Boligbebyggelse for felt B1 og B2

1.1.1 Utnyttelse

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

1.1.2 Plassering og høyder

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

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

1.1.3 Utforming av bebyggelsen

Det skal oppføres rekkehus.

Bebyggelsen skal ha flate tak og det skal etableres takterrasser.

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

1.1.4 Krav til utearealer

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

Felles uteoppholdsareal er lokalisert på regulert lekeplass.

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

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

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

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

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

1.1.6 Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsler slik vist med piler i plankartet.

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Fortau
Fortau skal være offentlig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det skal avsettes tilstrekkelig plass for renovasjonsløsning.

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

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

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

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før rammetillatelse

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

5 Før bebyggelse tas i bruk

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 21.11.2019.

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

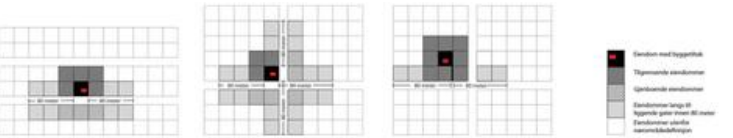
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

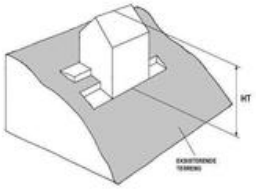
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

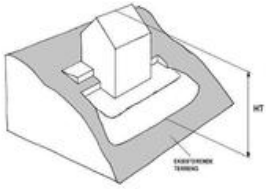
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Ekebergveien 233, 1162 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/nordstrand

902 90 092

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0046/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frostveien 20J 1164 OSLO

Betegnelse: Gnr 180, bnr 22, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no