



Æ

Aslakveien 33

0753 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Andreas Fostad Loeng

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 63 09 36

alo@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	76
Kort om oss	199

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Aslakveien 33, 0753 Oslo, Etasje: 6

MATRIKKEL

Gnr. 11 Bnr. 294 Snr. 28 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 33 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 29 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

AREAL

Primærrom: 29 kvm, Bruksareal: 33 kvm, BRA-i: 29 kvm , BRA-e: 4 kvm , TBA: 7 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1964

TOMT

Eiet tomt 6552 kvm

PRISANTYDNING

3 690 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Henrik Huso Takstdato: 05.07.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 28 489,- pr. 25.06.24

Andel fellesformue: kr. 5 558,- pr. 25.06.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 690 000,- (Prisantydning)

kr 28 489,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 718 489,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 92 950,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 718 489,-))

kr 94 150,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 812 639,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 821 889,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 533,- pr. mnd.

Felleskostnader: 1 800

Avdrag felleslån: 89

Renter felleslån: 169

Digital kabel Tv standard pakke 475

EIER

Preben Rund Torgalsbøen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Lys og tiltalende endeleilighet, 6. etg. med heis. Boligen har store vindusflater og en planløsning med flere innredningsmuligheter, balkong på 7 kvm, flott utsikt og frodige utearealer med nærhet til marka, skog- og friluftsliv. Her får du en meget attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Ullerntoppen/Røa. Her bor du stille og rolig utenfor "bygryta", men samtidig med kort vei til det meste av fasiliteter.

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

- Balkong med morgensol
- Heis
- Flott utsikt og ingen innsyn
- Kjellerbod på 4 kvm
- Fellesvaskeri
- Attraktivt og sentralt beliggende på Røa
- Stor tomt med flotte grøntarealer
- Tv/bredbånd fra Telia

PARKERING

Gateparkering, ellers er det 2 parkeringplasser som tilhører sameiet. Disse er pt. utleid, men styret kan etablere en venteliste.

Det hender garasjeplasser leies ut, dette informeres om av styret.

Gratis gateparkering kort avstand fra boligen.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen har en meget attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Ullerntoppen/Røa. Her bor du stille og landlig utenfor "bygryta", men samtidig med kort vei til Røa eller til sentrum.

Flere nærbutikker i gangavstand fra boligen, som Rema 1000 og Joker Rustad (som også er søndagsåpent), som er en innholdsrik dagligvareforretning, i tillegg har butikken et godt utvalg av blomster og planter til hyggelige priser. Ellers er det også kort vei til Røa sentrum med handlesenter med bredt utvalg av servicetilbud. Her er både Røabad og Sats. Diverse servicetilbud er det også på Vinderen og Slemdal.

TOMT

Eiet tomt, 6552 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Innenfor en radius på 1 kilometer finner man flere barnehager, i tillegg er det også meget kort vei til gode skolealternativer som Huseby skole, Steiner skole, Montesorri skole og Lysejordet skole med flere.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Ca.100 meter til busstopp i Ostadalsveien med buss nr. 46 som tar deg til Majorstuen via Hovseter og Vinderen. Kort vei til T-bane ved Røa og Hovseter stasjon (korresponderer med buss). Det går også nattbuss opp til Ullerntoppen.

FRITIDSTILBUD

I nærheten ligger blant annet Oslo Golfklubb, som er anerkjent som en av Norges flotteste golfbaner og kunstisbane om vinteren på Bogstad. I tillegg er det en rekke flotte turmuligheter i Mærradalen og langs Lysakerelven.

Innhold

BYGGEMÅTE

Boligblokk over seks etasjer samt underetasje. Bygningen er oppført emd støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betongkonstruksjon. Bærende vegger av mur/betongkonstruksjoner. Skillende dekker av betongkonstruksjoner. Yttervegger av mur med fasadeplater og malt mur. Flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membran (taket er ikke besikttet). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmen av

tre, og to-lags glass fra ukjent årstall og 2013. Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra 2013.

PRIMÆRROM

Primærrom: 29 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL

Bruksareal: 33 kvm

BODER

boden i kjeller stor 4 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

VÅTROM - BAD

Bad fra 2014 oppgradert med smøremembran og fliser i 2015. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights og malt flate. Vegghengt servantinnredning med dør og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys på vegg over servant. Skap på vegg ved siden av speil. Dusjhjørne med glassvegg og veggmontert dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Vannrør med rør-irør system. Avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil plassert på vegg.

KJØKKEN

Åpen kjøkkenløsning mot stue fra 2015 med slette fronter. Benkeplate av tre med nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning under overskap og stikkontakt på vegg. Integrerte komfyr og nedfelt platetopp. Frittstående kjøleskap med fryser i høyskap og oppvaskmaskin under kjøleskap. Veggmontert ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

ØVRIGE ROM

Gulvflater belagt med parkett og fliser med gulvvarme i entré. Veggflater med malte flater og teglstein. Himlingsflater med malte flater og downlights. Profilert innerdør og innerdør med glassfelt. Garderobeskap på soverom. Naturlig og mekanisk ventilasjon. Oppvarming med elektrisitet.

ETASJESKILLER - 6.ETASJE

Etasjeskille av betong.

Følgende rom er målt: Stue og soverom.

TEKNISK ANLEGG, VVS ANLEGG

Vannrør med rør-i-rør system.

Vanninntaksrør i plast.

Leilighetens stoppekran er under sengen.

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er ikke lokalisert.

Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.

Fordelerstamme for rør-i-rør system er plassert på bad.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.

TAKHØYDE

I stue er takhøyden målt til 2,44 meter og på bad er takhøyden målt til 2,27 meter.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen dater 03.11.62. I byggetegninger er soverom definert som kjøkken (boligens tilleggsdel - det vil si rom som ikke er godkjent for varig opphold). Arealene er likevel medtatt i takstrapport som henholdsvis primær- og sekundærrum. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Det foreligger ferdigattest på datert #Feil!Object variable or With block variable not set!α. Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med ferdigattest/siste godkjente tegninger hos kommunen. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette, herunder risikoen for evt. ulovlighetsoppfølging fra kommunens side. Søknad om bruksendring/godkjenning av boligen i tråd med dagens utforming/bruk skjer for kjøpers regning og risiko.

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og det er innredet som soverom der kjøkken var.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til: kr. 0,-

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 533,- pr.mnd.

Kabel-tv, renter og avdrag felles lån, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, m.m.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: 12138653615, DNB Bank ASA

Type lån: Annuitet

Restsaldo per 25.06.2024: kr. 1 032 377,-

Terminer per år: 4

Rente per 25.06.2024: 7,2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2039)

Andel restsaldo: kr. 28 489,-

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Regnskap for 2022

Sum inntekt: kr. 1 242 482,-

Sum kostnad: kr. 1 909 481,-

Driftsresultat: kr. -666 999,-

Årsresultat: kr. -705 721,-

Utbedring elektrisk anlegg og gasjer er største årsak til negativt årsresultat.

Budsjett for 2023

Sum inntekt: kr. 1 388 551,-

Sum kostnad: kr. 1 108 480,-

Driftsresultat: kr. 280 071,-

Årsresultat: kr. 234 817,-

Styret beslutter økning i fellesutgiftene med 5% fom. 1. juli 2023 som følge av inflasjon kostnadsbase, samt redusert likviditet der en driver er utbedring elektrisk anlegg og gasjer.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisennummer: 7266127

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 742 134,- Som sekundærbolig Kr. 2 820 110,-

SAMEIE

Sameie: BOLIGSAMEIET ASLAKVEIEN 33/35, Orgnr: 971421916

- Det er fellesvaskeri i sameiet som beboerne kan benytte seg av
- For å bestille systemnøkler, ta kontakt med Usbl på epost: nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Sameiet består av 34 seksjoner og har felles tomteareal.

Det er pr. idag ikke planlagt vedlikehold i sameiet, men grunnet byggets alder har det vært vurdert å gjennomføre vedlikehold på rør, elektro og heis.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Det kreves skriftlig samtykke fra styret for å kunne holde husdyr i sameiet.

Det er lov å grille med gass- og elektrisk grill.

DIVERSE

TG2 i boligen:

Våtrom - Bad: Sanitærutstyr / innredning og Overflater vegger

Kjøkken: Ventilasjon og Vannrør.

Etasjeskiller - 6.etasje: Skjevhetmåling

Balkonger, terrasser, veranda etc: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

ANNET

Tvn kan følge med mot et tillegg.

Sofa og stuebord i stuen følger med Leiligheten. Samme med spisebordet.

Induksjonstopp, komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin skal stå.

Bod ligger i underetasjen. Nummerert A5. Den første boden du ser når du går rett inn i underetasjen er den som tilhører boligen.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

1963/10941-1/105 Erklæring/avtale

04.09.1963

Bestemmelse om benyttelse

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: 0301-11/294

Gjelder denne registerenheten med flere

1963/13210-1/105 Erklæring/avtale

17.10.1963

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-11/294

Gjelder denne registerenheten med flere

1967/8919-1/105 Erklæring/avtale

29.06.1967

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: 0301-11/294

Gjelder denne registerenheten med flere

1979/2063-1/105 Bestemmelse om gjerde

22.01.1979

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-11/294

Gjelder denne registerenheten med flere

1979/2066-1/105 Erklæring/avtale
22.01.1979
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER NOK 150.000
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/10445-3/105 Erklæring/avtale
15.04.1983
Pliktig medlemskap i boligsameiet m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata

1983/10445-2/105 Seksjonering
15.04.1983
opprettet seksjoner:
snr: 28
formål: Bolig
sameiebrøk: 53943/2800100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 33 SEKSJONER

2005/7814-1/105 Resek/tilleggssek
04.02.2005
nye seksjoner:
snr: 34
formål: Bolig
sameiebrøk: 45943/2846043
seksjonsameieandeler:
snr: 28
formål: Bolig
sameiebrøk: 53943/2846043
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser.
Aslakveien har i en lengre periode vært under utbygging. Man må regne med at på tidspunkt vil det som i dag heter Aslakveien 14, rives og bygges ut.
Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 3 690 000,- (Prisantydning)
kr 28 489,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 718 489,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 92 950,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 718 489,-))

kr 94 150,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 812 639,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 821 889,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.2 500)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)
Markedspakke 1 (Kr.21 050)
Oppgjør (Kr.7 500)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 718 489,-) (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.5 500)

Totalt kr. (Kr.100 315)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0153

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Petter A.P. Jordbakke

SAKSBEHANDLERE

Andreas Fostad Loeng
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 97 63 09 36 / E-post: alo@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?















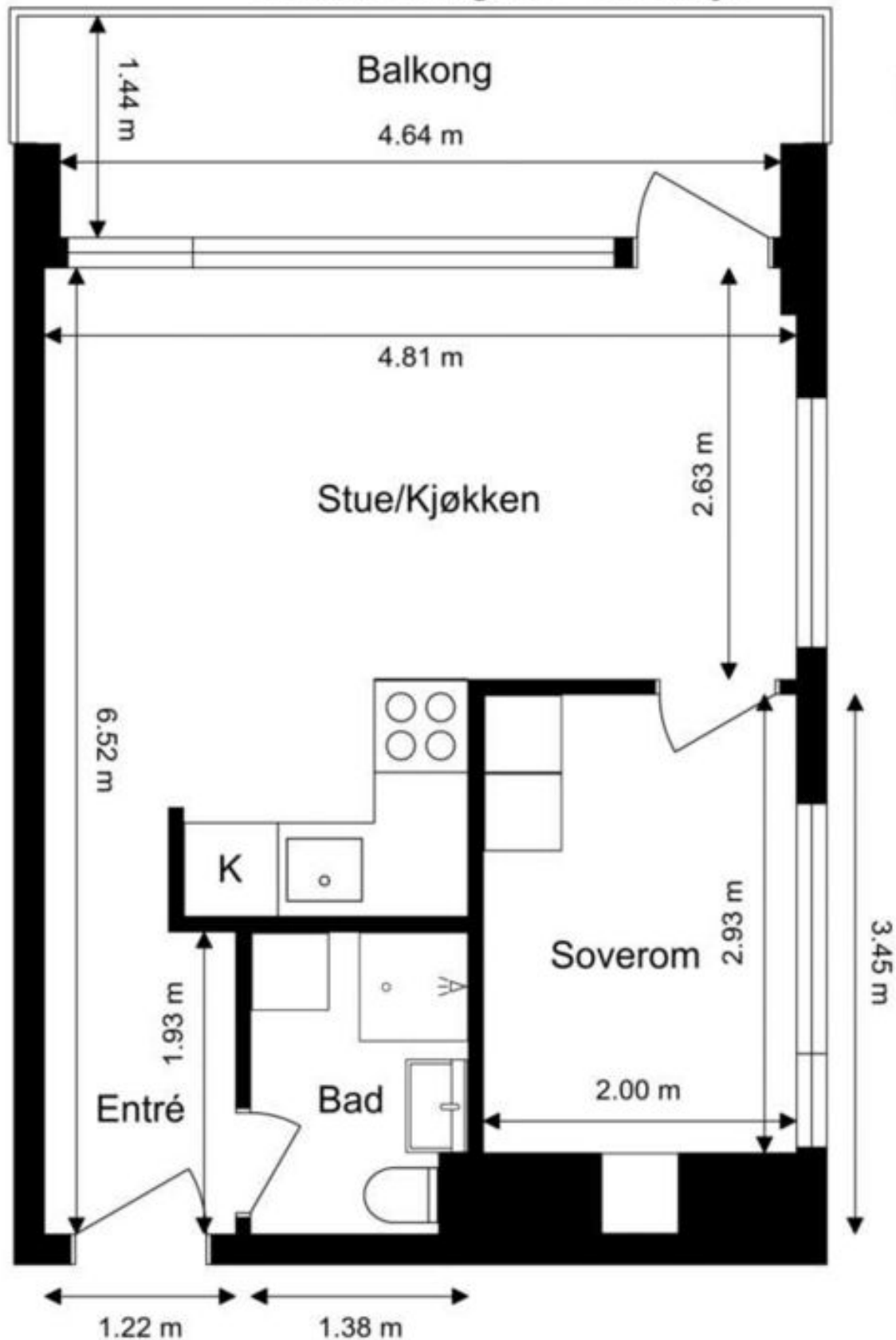








Aslakveien 33, 0753 OSLO
Selveierleilighet - 6.etasje



Ordernr. 15059537

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

















Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning





































33





ÅPENT
BAKERI
man-fre 7-17
lørdag 8-17
søndag 9-17
LOFT





RØA TORG

Velkommen
til oss!

Åpningstider: 10-20 (5d)

Coop Mega: 7-22 (2d)

Vinmonopolet: 10-18 (1d)

EN GÅRDELL
LÅST











INFORMASJON & DOKUMENTER





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Ida Lundøy Pedersen
ASLAKVEIEN 33

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86488922
7749877

Vår ref (Saksnr):

Dato: 16.04.2024

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.11 BNR. 294

Vi viser til bestilling av 20240416 for ASLAKVEIEN 33.

GNR. 11 BNR. 294

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.05.1955.

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

6555 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

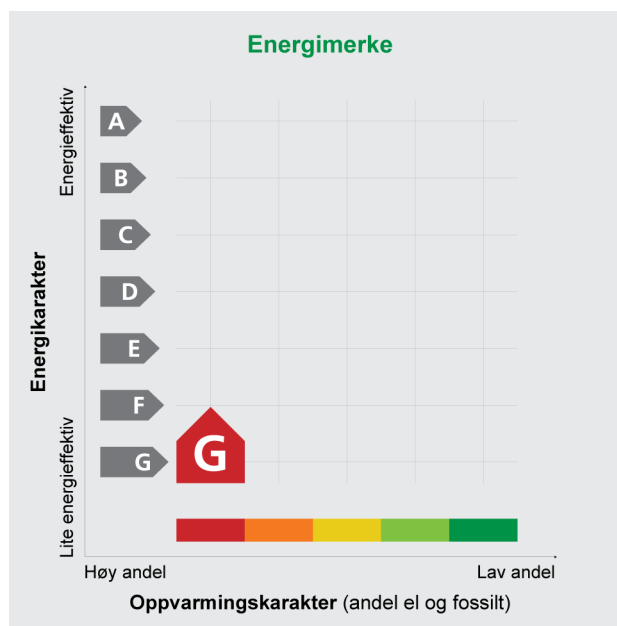
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Adresse	Aslakveien 33
Postnr	0753
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	11
Bnr.	294
Seksjonsnr.	28
Festenr.	
Bygn. nr.	80618638
Bolignr.	H0603
Merkenr.	A2017-739894
Dato	07.02.2017

Eier	Lasse Nicolaisen
Innmeldt av	Lasse Nicolaisen



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttertak / loft

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	29
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Aslakveien 33

Postnr/Sted: 0753 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0603

Dato: 07.02.2017 11:37:38

Energimerkenummer: A2017-739894

Ansvarlig for energiattesten: Lasse Nicolaisen

Energimerking er utført av: Lasse Nicolaisen

Gnr: 11

Bnr: 294

Seksjonsnr: 28

Festenr:

Bygnnr: 80618638

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Monter 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.

Tips 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5H * 4172 00
18/W.

NYTT 18/11/1967
20 72 10

KOPI

Oslo, den 24-11-1967.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 11, bnr. 294, Aslakveien 33/35.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk med garasjer.

Byggherre

Aslakveien Øvre Borettslag, v/herr Tor A. Gulbrandsen, Aslakveien 35,
Byggemølder Oslo-7.

Arkitekt Carl Corwin, Ths. Heftyes gate 34, Oslo-2.

Ansvarshavende

Ingeniør Thor Furuholmen, Karl Johans gate 37, Oslo-1.

Journalsr.

62/3221.

Avsluttende synsforretning

19-6-1965.

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Godkjenningsleder

Ivar Stensrud

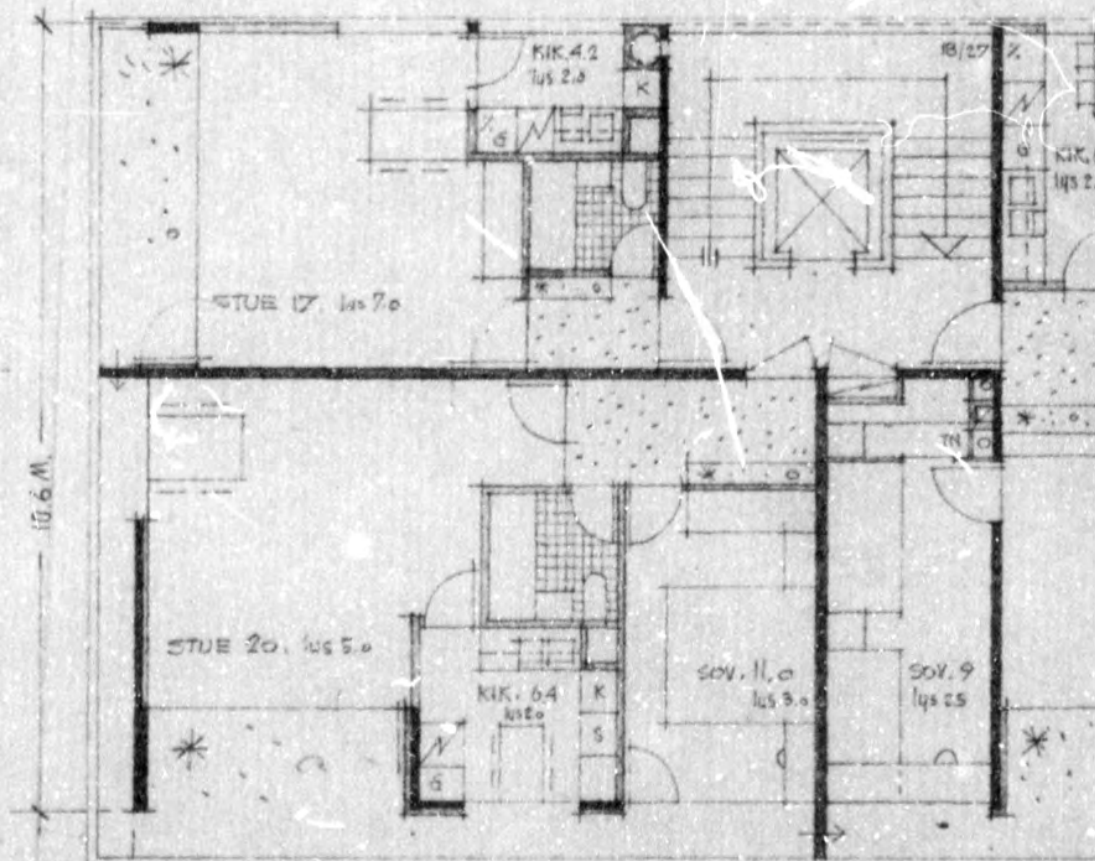
Det gjøres merksam på at Bygningslovens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innføres byggenmelding og fore-
liggende tilføttelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forsett i den opprinnelige bygge-
melding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

王

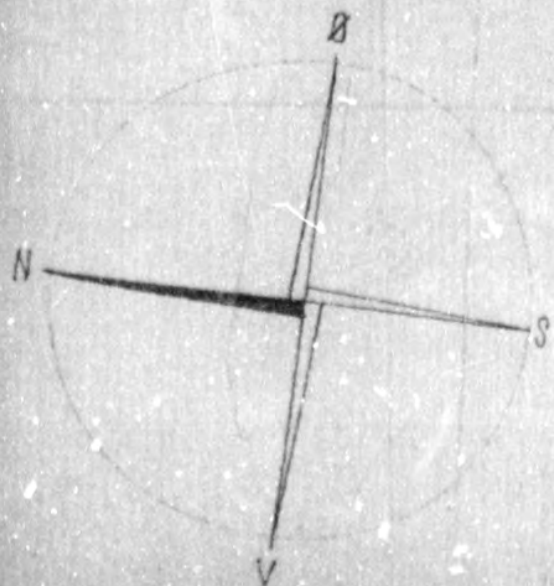
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

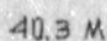
1. VERZELSES L.



2. VERZELSEN

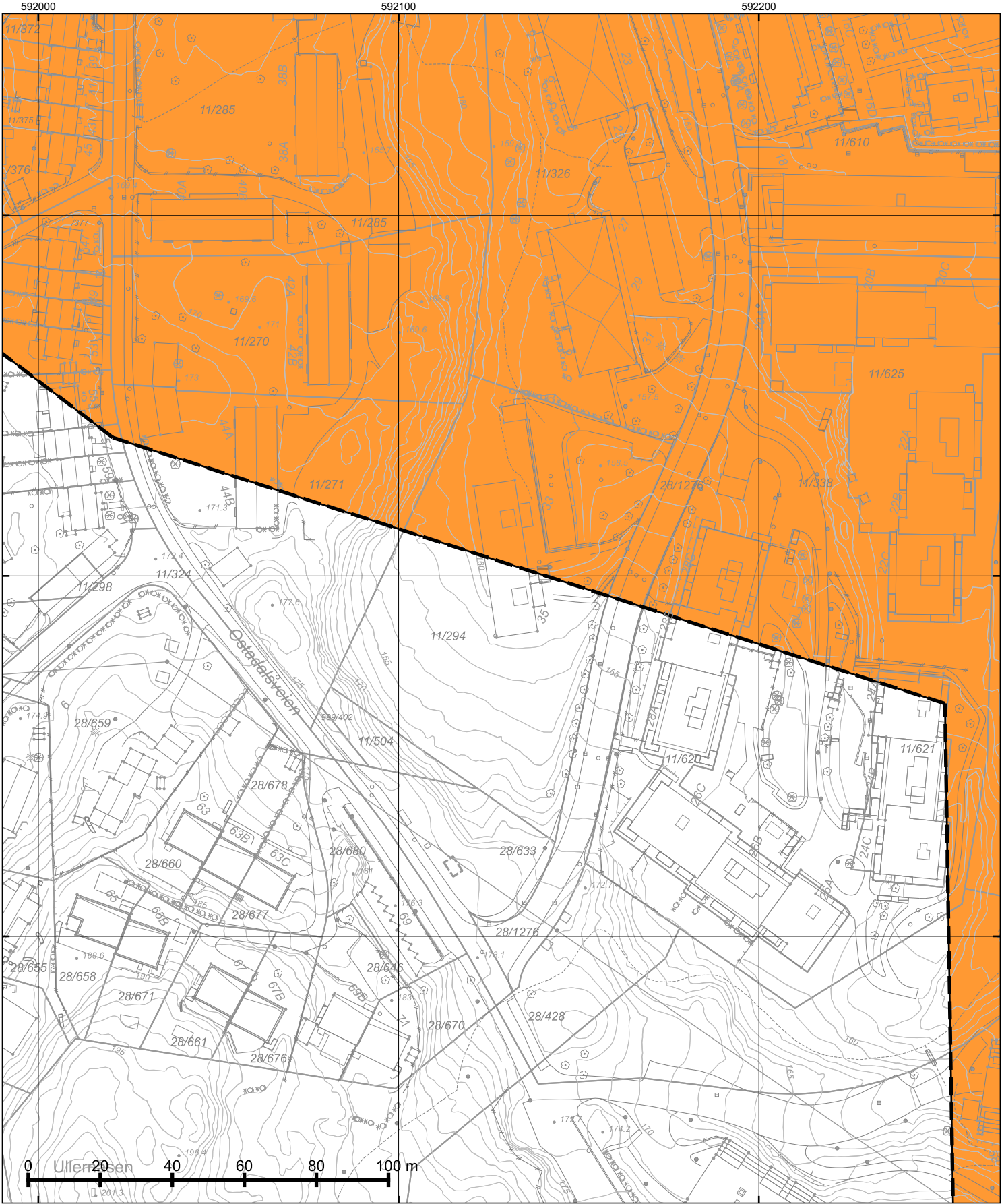


3 VEREISEZ



3 - VAZELSE

3 YAEIZ



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 16.04.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 129234/ 86488922	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594
	Adresse: ASLAKVEIEN 33	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 11/294	

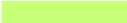
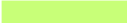
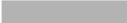
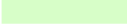


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 16.04.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 129234/ 86488922</td><td>Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594</td></tr><tr><td>Adresse: ASLAKVEIEN 33</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 11/294</td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 129234/ 86488922	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594	Adresse: ASLAKVEIEN 33	Kommentar:	Gnr/Bnr: 11/294		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 129234/ 86488922	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594							
Adresse: ASLAKVEIEN 33	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 11/294								

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	166 - El-verk. m. tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	611 - Naturvernområde

	1110 - Boligbebyggelse
	1541 - Vannforsyningsanlegg

- - - - - RpBestemmelseGrense

\\ \\ \\ RpSikringSone

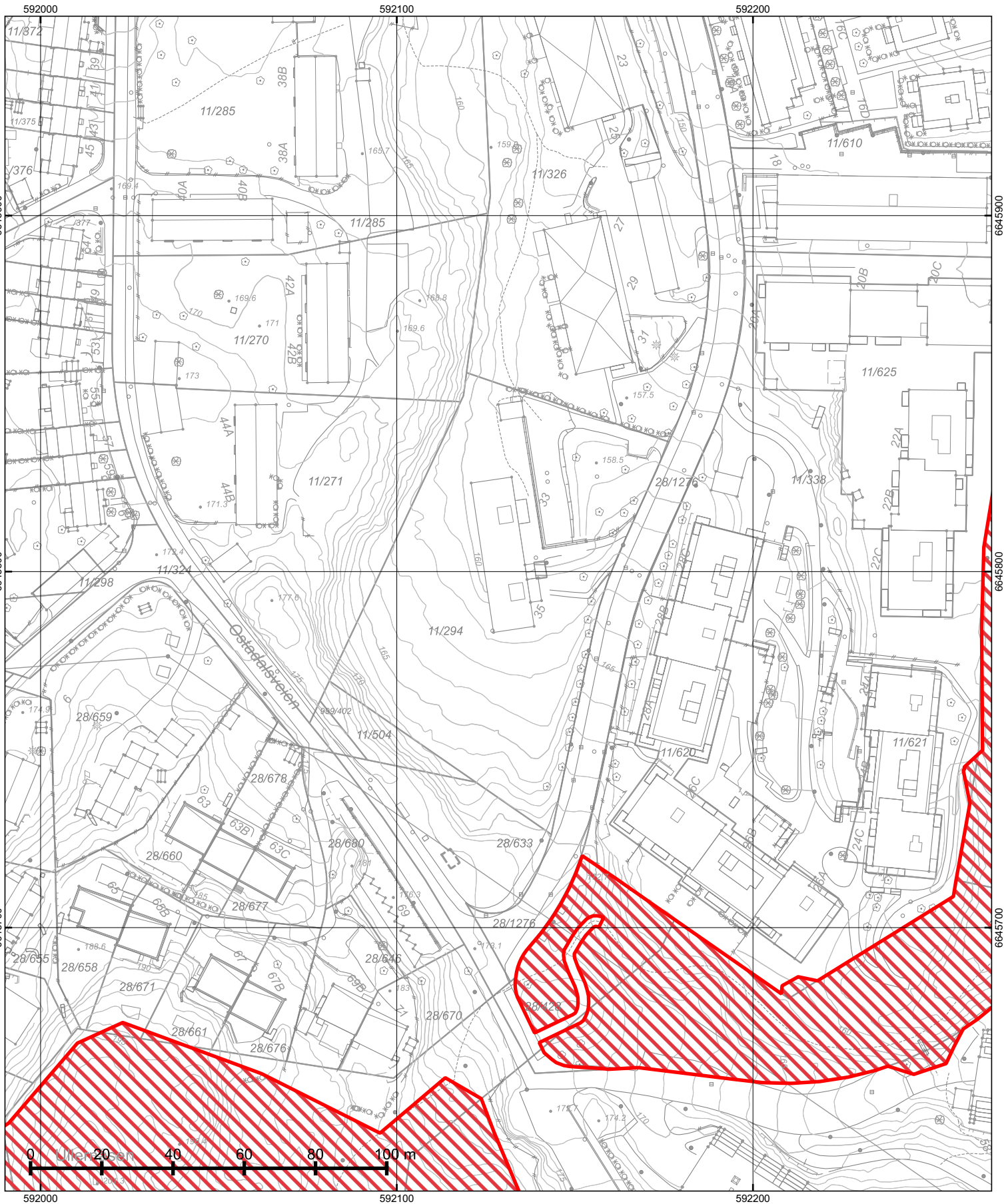
- . - . - RpSikringGrense

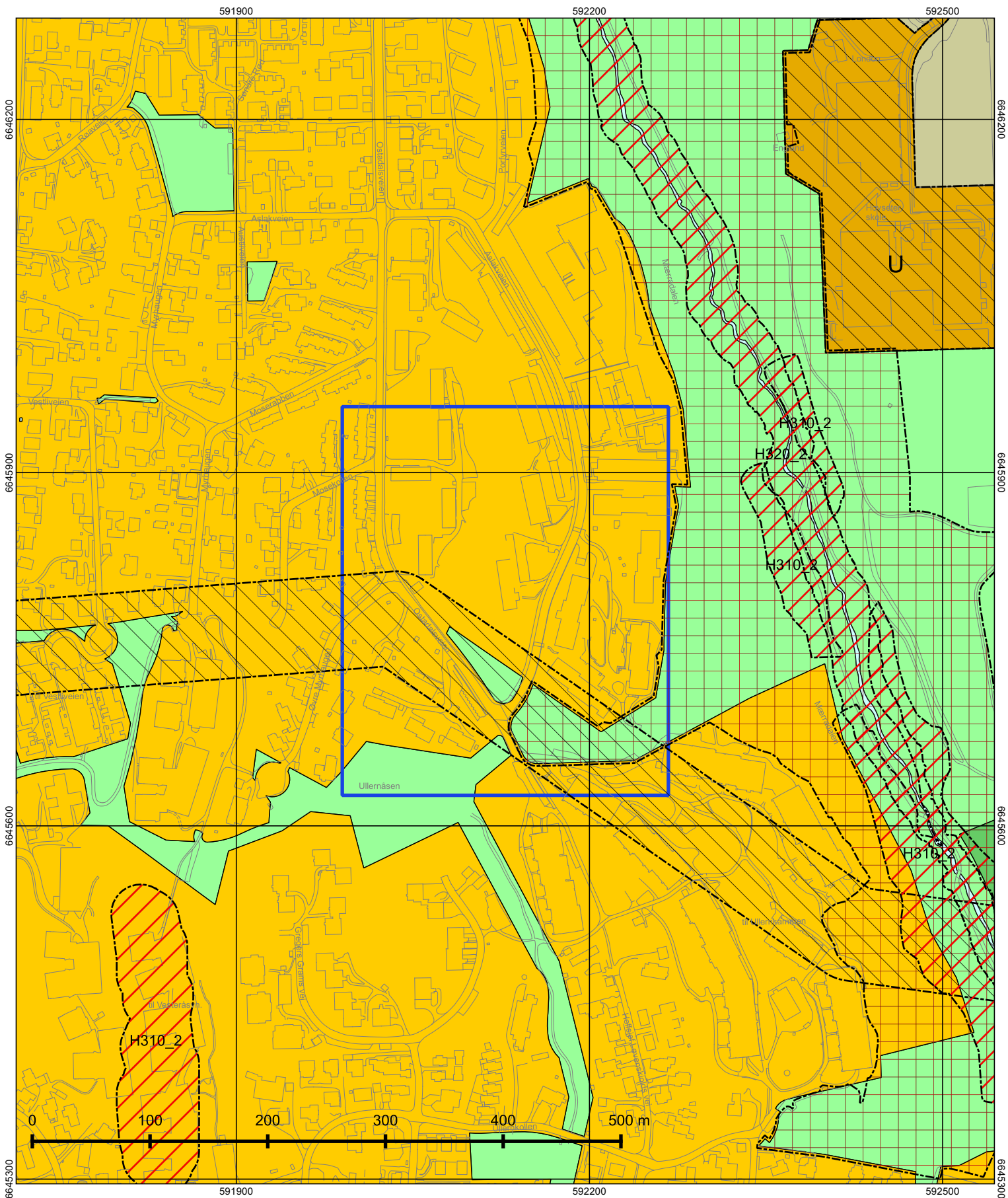
	70 - Felles avkjørsel
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

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

- - - - - RpRegulertHøyde

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensing i beb. plan
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 16.04.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 129234/86488922

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201708944](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak.
- d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
- f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmastevanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
- d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
- g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

- j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tiliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støtemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplantning av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg

H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støtemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor #1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm én meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m². Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

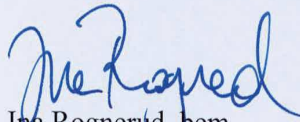
Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019


Ina Rognerud, bem.

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
- d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
- f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjering av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmastevanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
- d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
- g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

- j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tiliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg

H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støtemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor #1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm én meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m². Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

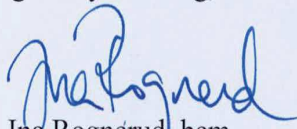
Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019



Ina Rognérud, bem.

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak.
- d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
- f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmastevanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
- d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
- g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

- j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tiliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplantning av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg

H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terengendringer, støtemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor #1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm én meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m². Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

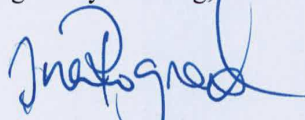
Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ina Rognerud', is written over the printed name.

Ina Rognerud, bem.

Protokoll

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Aslakveien 33/35 mandag 17. juni 2024 kl. 18:00

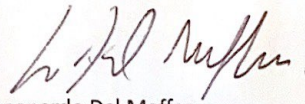
1. Konstituering
 - 1.1. Valg av møteleder
Petter Doksheim
 - 1.2. Valg av sekretær
Stein Ødegaard
 - 1.3. Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokoll sammen med møteleder
Leonardo Del Maffeo
 - 1.4. Opplysninger om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
12 og fire fullmakter
 - 1.5. Godkjenning av innkalling
Godkjent
 - 1.6. Godkjenning av sakliste
Godkjent
2. Godkjenning av årsoppgjøret 2023
 - 2.1. Godkjenning av årsregnskapet
Godkjent
 - 2.2. Godkjenning av budsjett
Det ble stilt spørsmål til størrelsen på budsjetterte kostnader for vaktmester og forretningsfører.
Det ble informert om at styret etter at budsjettet ble lagt har blitt kjent med at heisalarmene må skiftes. Anslått kostnad er 26.000,- pr heis. Det foreslås å skifte en i år og en til neste år og la budsjettet stå.
Godkjent
3. Godtgjørelse til styret
Godkjent
4. Orientering: IN-lån
Det ble gitt informasjon at det vil være mulig å konvertere dagens lån til et IN-lån. Dette har en kostnad som må dekkes av de som har lån. En overgang fra dagens lån til et IN-lån forutsetter at alle låntagere aksepterer.
Det ble enighet i møtet om at styret sjekker med de som har lån om de er interessert i å ta kostnaden med å gå over til IN-lån.
5. Orientering; Vaktmester

Styret er veldig misfornøyd med Fasilitec. De lover å skifte mannskap og bli bedre.
Styret følger opp dette tett fremover, og har vurdert og vil vurdere å skifte selskap.

6. Orientering: Utleie
Styret gav en orientering om utleie i tråd med det som står i innkallingen.
7. Endring av vedtekter, fremmet av Styret
Utsettes til neste møte.
8. Endring av Husordensregler, fremmet av Styret
Det viser seg at Husordensreglene inneholder «borettslag», samt at det også henvises til tørkestativ.
Forslag fremmet i møtet: Styret oppdaterer tilsendte Husordensregler ved å endre fra borettslag til sameie. I tillegg fjernes tørkestativ, samt at det legges inn at røyking ved inngangspartiene ikke tillates.
Godkjent
9. Oppussing av trappeløp, fremmet av Marthe Sundsdal
5 for, forslaget faller.
10. Varmekabler i gangstier, fremmet av Egil Einan og Britt Aarhus
Forslaget trekkes.
11. Sette treningsrom i stand, fremmet av Petter Doksheim
10 for, vedtatt.
12. Søndagsåpent vaskeri, fremmet av Petter Doksheim
7 for, forslaget faller.
13. Valg
Styreleder Petter Doksheim velges for nye to år.
Øvrige styremedlemmer og varamedlemmer var valgt for to år i fjor.



Petter Doksheim
Styreleder



Leonardo Del Maffeo
Seksjonseier

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Aslakveien 33
0753 OSLO
Gnr./Bnr.: 11/294
Seksjonsnr. : 28
Oslo kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 33 m²

Totalt bruksareal (BRA): 33 m²

Befaring

Befaringsdato: 05.07.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Henrik Huso

Mobil: 99225624

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.07.2024
Referansenummer	15059537
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0153
Hjemmelshaver/selger	Preben Rund Torgalsbøen
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huso
Tilstede på befaringen	Preben Ruud Torgalsbøen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	19 °C
Rapportdato	10.07.2024 09:26

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Aslakveien 33
Postnummer/sted	0753 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	11/294
Seksjonsnr.	28
Borettslag / Sameie	BOLIGSAMEIET ASLAKVEIEN 33/35
Tomt	Eiet tomt: 6552 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1964		

Byggemåte

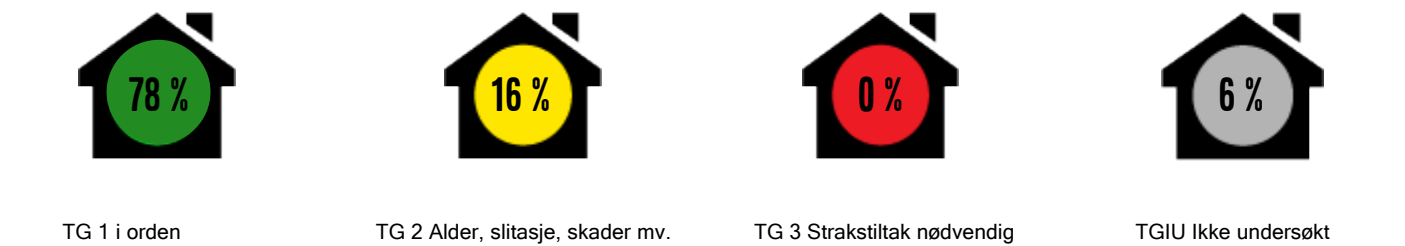
Selveierleilighet tilhørende boligsameiet Aslakveien 33/35 beliggende på Røa i Oslo kommune. Sameiet består av 34 seksjoner og har felles tomteareal. Tomtearealet er opparbeidet med blant annet asfalterte innerveier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligblokk over seks etasjer samt underetasje. Bygningen er oppført emd støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betongkonstruksjon. Bærende vegger av mur/betongkonstruksjoner. Skillende dekker av betongkonstruksjoner. Yttervegger av mur med fasadeplater og malt mur. Flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra ukjent årstall og 2013. Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra 2013. Oppvarming med elektrisitet. Naturlig og mekanisk ventilasjon.

Leiligheten ligger i byggets sjette etasje med adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. utgang fra stue til nordvendt balkong.

Leiligheten disponerer en bod i underetasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
Etasjeskiller - 6.etasje		Skjevhetmåling	9	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6.etasje	29			29	7
	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom.				Balkong
UnderUnderetasje		4		4	
		Bod			
SUM	29	4		33	7
	Total bruksareal: 33 m²				

Kommentar til areal

Balkong er oppmålt til 7 m2 (TBA).
Bod i underetasjen er oppmålt til 4 m2 (BRAe).
Leiligheten inneholder 29 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2014 oppgradert med smøremembran og fliser i 2015. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights og malt flate. Vegghengt servantinnredning med dør og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys på vegg over servant. Skap på vegg ved siden av speil. Dusjhjørne med glassvegg og veggmontert dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil plassert på vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hjelpesluk i dusj er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har fuktskader. Servantskap bør skiftes ut og skjermes.
		Overflater vegger	Moderat fuktskade påvist på undersiden av dør. Utbedring bør påregnes.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue fra 2015 med slette fronter. Benkeplate av tre med nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning under overskap og stikkontakt på vegg. Integrerte komfyr og nedfelt platetopp. Frittstående kjøleskap med fryser i høyskap og oppvaskmaskin under kjøleskap. Veggmontert ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Avløpsrør - Innredning	
	TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
		Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser med gulvvarme i entré. Veggflater med malte flater og teglstein. Himlingsflater med malte flater og downlights. Profilert innerdør og innerdør med glassfelt. Garderobeskap på soverom. Naturlig og mekanisk ventilasjon. Oppvarming med elektrisitet.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Etasjeskiller - 6. etasje

Etasjeskille av betong.
Følgende rom er målt: Stue og soverom.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue og 8 mm på soverom.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er ikke lokalisert.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerstamme for rør-i-rør system er plassert på bad.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system, anbefales etablert.



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

I stue er takhøyden målt til 2,44 meter og på bad er takhøyden målt til 2,27 meter.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2015
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller
--	------	--

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra ukjent årstall og 2013.
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra 2013.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer - Dører
		Vinduer Vinduer i stue er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordvendt balkong på 7 m2.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av betong. Rekkverkshøyde er målt til 95 meter. Gulvoverflater er belagt med fliser. Balkongen har utebelysning



Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Følgende dokumentasjon er fremlagt: 26.06.2020, montering av oppvaskmaskin.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 28.06.2016, arbeidene gjelder nytt elektrisk anlegg inkludert sikringsskap.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 13.10.2021.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 26.06.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Hjelpesluk på bad]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Hovedsluk på bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringer]

Det innkalles til årsmøte i Boligsameiet Aslakveien 33/35

Tid og sted:

Mandag 17. Juni 2024 kl.18:00

Trimrommet i Aslakveien 35.

Saksliste:

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5. Godkjenning av innkalling
- 1.6. Godkjenning av saksliste

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2023

- 2.1. Godkjenning av årsregnskapet
- 2.2. Godkjenning av budsjett

3. Godtgjørelse til styret

4. Orientering; IN-lån

5. Orientering; Vaktmester

6. Orientering; Utleie

7. Endring av vedtekter, fremmet av Styret

8. Endring av Husordensregler, fremmet av Styret

9. Oppussing av trappeløp, fremmet av Marthe Sundsdal

10. Varmekabler i gangstier, fremmet av Egil Einan & Britt Aarhus

11. Sette treningsrom i stand, fremmet av Petter Doksheim

12. Søndagsåpent vaskeri, fremmet av Petter Doksheim

13. Valg

Røa, 08.06.2024

Boligsameiet Aslakveien 33/35
Organisasjonsnr. 971421916

Registrering ved oppmøte.

Sameiere som ikke kan møte oppfordres til å gi fullmakt.

Fullmaktsskjema er vedlagt som det er fritt frem å spesifiseres i.

Vel Møt

Styret

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte.

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2023

- 2.1 **Godkjenning av årsregnskapet,**
vedlagt. Årsmelding vedlagt, trenger
ikke godkjenning.
Årsregnskapet for 2023, anbefales godkjent.

- 2.2 **Godkjenning av budsjett, vedlagt.**
Budsjett for 2024, anbefales godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse styret anbefales vidreført uten endring, 60K NOK totalt.

4. Orientering IN-lån/felleslån:

Styret v/Stein orienterer om gjelende status felleslån.

5. **Orientering vaktmester**

Styret v/Petter Doksheim orienterer om status vaktmestertjenester.

Ref. Årsberetning

6. **Orientering utleie**

Det har i sameiet ved flere anledninger vært «undringer» over utleieforhold, utleieform herunder AirBnb og lignende, rettigheter ift å vite hvem som bor hvor, osv.

Temaet har blitt ønsket fremmet på årsmøtet, og styret fører det derfor som sak til orientering.

Styret finner pr.idag ingen ulovligheter begått i forhold til utleie i sameiet, basert på eierseksjonsloven og egne vedtekter.

Styret ønsker likevel å presisere tydelig utleiers plikt til å informere styret -som ansvarlige for HMS, brann og lekasjer, forsikringer, lovverk, vedtekter osv, om hvem som bor i sameiet, og kontakinformasjon til respektive.

Videre henvises det til ordensregler og vedtekter ift. Hvilke regler som gjelder for utleier og leietaker videre.

7. **Endring av vedtekter.**

Styret har utarbeidet reviderte vedtekter. Hovedgrunnen til dette er at gjeldende vedtekter er utdatert, de har blant annet feil lov referanser og feil antall seksjoner. Styret har lagt malen fra Huseierforeningen til grunn og lagt til et punkt som omfatter nytt ladestystem i garasjeanlegg.

Godkjennes ved avstemming, 2/3 flertall

8. **Endring av husordensregler.**

Styret har oppdatert husordensreglene, den eneste materielle endringen er at styret foreslår å endre tiden hvor røyking på balkongen tillates til 08:00 til 22:00.

Godkjennes ved avstemming, simpelt flertall

9. **Oppussing av trappeløp**

Beboer Marthe Sundsdal fremmer forslag om å friske opp trappeløp, herunder maling av vegger, karmen og lister, samt rubbing og polering av gulv.

Styrets innstilling:

Styret mener det ikke nødvendigvis er trappeløpene det står dårligst til med, men er enig i at det trengs en grundig vask av vegger, tak og lister. Det legges også til at heissjaktene mer sannsynlig enn ikke må oppdateres i relativt nær fremtid. Dette arbeidet vil tilbakestille eventuelle malearbeider. Styreleder har også planer om å friske opp selve inngangsparti (postkasse-området) med ny informasjonstavle og tilhørende møbler/pynt

Stemmes over, simpelt flertall

10. Varmekabler i gangveier

Beboere Egil Einan og Britt Aarhus fremmer forslag om at styret henter inn pris for etablering og driftskostnader på varmekabler i gangstiene fra 33 og 35.

Styrets innstilling:

Styret estimerer (*uten å ha innhentet faktiske tilbud*) etableringen å være i hundretusen-klassen pr. 100kvm, og årlig drift 6-15.000 pr. 100kvm. Utenom vedlikehold. Og anser det som en dyr affære. I tillegg har styret kjennskap til dårlige erfaringer i området, i form av at du vil uansett møte isen etter varmekablene, og overgangen her beskrives som forverret. Styret anbefaler derfor å ikke gå videre med arbeidet.

Stemmes over, simpelt flertall

11. Sette i stand trimrom

Beboer/styreleder Petter Doksheim fremmer forslag om å sette det gamle trimrommet i stand. Rommet har tidligere vært tilrettelagt for trim og mosjon, og rommet står i dag tomt alle dager bortsett fra årsmøtet. (Som forslagsfremmer mener kan fortsette i rommet også videre)

«Hjemmetrening» har etter pandemien blitt mer tilgjengelig, og mye billigere i utstyr. Treningstilbud ellers har blitt dyrere. Det vil også ha verdi for de som ikke direkte benytter seg av det, i form av sameiets fasiliteters betydning ift. generell verdi.

Det foreslåes å sette av 25.000 NOK, og forslagsfremmer står for innkjøp og arbeid ifm oppsett.

Stemmes over, simpelt flertall

12. Søndagsåpent vaskeri

Beboer/styreleder Petter Doksheim fremmer forslag om å åpne vaskeriet på søndager, innenfor begrenset tidsrom.

Dette grunnet at bruken av vaskeriet har økt, og det er tidvis hard kamp om «helgetidene»

Forslaget foreslår å åpne for vaskeriets to midterste vasketider;

11-14 (tørketrommel 15) og 14-17 (tørketrommel 18)

Stemmes over, simpelt flertall

13. Valg

Sittende styre består av;

- Styreleder: Petter Doksheim
- Styremedlem: Ola A. Neegaard
- Styremedlem: Stein Ødegaard
- Varamedlem: Else Bøhler
- Varamedlem: Marthe Sundsdal

Styret har i forkant ingen innmelde kandidater, eventuelle kandidater bes melde seg innen møtets start. Nåværende styre stiller til gjenvalg.

13.1 valg av styreleder

Kandidat; Petter Doksheim

Kandidat:

Stemmes over, simpelt flertall

13.2 **Valg av styremedlem**

Kandidat: Ola A. Neegaard

Kandidat:

Stemmes over, simpelt flertall

13.3 **Valg av styremedlem**

Kandidat: Stein Ødegaard

Kandidat:

Stemmes over, simpelt flertall

13.4 **Valg av vara**

Kandidat:

Kandidat:

Stemmes over, simpelt flertall

13.5 **Valg av vara**

Kandidat:

Kandidat: Stemmes over, simpelt flertall

Stemmes over, simpelt flertall

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240153
Adresse	Aslakveien 33		
Postnr.	0753	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	Preben Rund Torgalsbøen
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år 3 måneder
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalenr	7266127
Selger 1 Fornavn	Preben Rund	Etternavn	Torgalsbøen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Harding Rørkompetanse

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alt 2014, nye fliser 2015, for mer info se salgsoppgave vedlegg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Harding Rørkompetanse

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se salgsoppgave vedlegg

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Se salgsoppgave vedlegg

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

Se salgsoppgave

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn Vet ikke
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fliser, puss av fasade, senking av tak m/spotter på terrasse.
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn Ullern Villaservice AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt el anlegg sikringskap 2015
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Se salgsoppgave vedlegg
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Gjort i 2021
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Kan kjøpes av andre beboere hvis ledig.
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 26/06/2024 18:34:58 (EES-versjon: 2)

Husordensregler for Boligsameiet Aslakveien 33/35

SIST ENDRET på årsmøtet 11. April 2016

1. Formål og omfang

Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og et godt forhold til naboene. Formålet er videre å verne om våre egne verdier. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- på lørdager klokken 0900-1700
- på søndager, hellig/høytidsdager er slikt arbeid ikke tillatt

3. Bruk av boligen

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet (minimum 10 grader) ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, varmepumpe eller lignende. Videre skal sameieren ved utskifting av vinduer, verandadør, entredør, garasjeport og lignende tilpasse seg gjeldende standard for sameiet og ikke endre fasadens eller garasjenes utseende. Informasjon om gjeldende standarder og fargekoder fås ved henvendelse til styret.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Alle beboere plikter å behandle husholdningsavfall i hht nye gjeldende retningslinjer fra Renovasjonsetaten, i samsvar med utvidet kildesortering. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler, barnevogner og sportsutstyr oppbevares i de to rommene beregnet for dette. Gjenstander som lagres i sykkelbodene og felles lagerrom skal merkes med navn og leilighetsnummer.

Det gamle fryseriet brukes til korttidslagring (maksimum 3 måneder) av møbler og lignende, men ikke propanflasker. Elementene merkes med navn og når de er plassert i rommet.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

Følgende dugnadspålit gjelder pr. leilighet: Deltagelse på to dugnader á to timer pr. kalenderår. Ved fylte 70 år ved årets inngang fritas man for dugnadspålit.

5. Kjøring og parkering

Parkering på gårdsplassen er ikke tillatt unntatt for de to oppmerkede plasser som leies ut. Unntak er uniformerte biler i tjeneste, håndverkere, vaktmester med mer som har ærend i gården. Disse kan i arbeidstiden på hverdager og ved utrykning parkere på motsatt side av garasjenes langside.

6. Dyrehold

Det kreves skriftlig samtykke fra styret for å kunne holde husdyr.

7. Andre bestemmelser

Grilling med kullgrill er forbudt på balkongene.

Parabolantenner er ikke tillatt.

Vaskeri, tørkerom og tørkestativ benyttes ifølge oppsatte lister og de til enhver tid gjeldende bestemmelser. I tiden fra kl 21.00 til kl 08.00 (lørdag fra kl 17.00) og på søn- og høytidsdager skal det være stille i vaskeri og tørkerom.

Private vaskemaskiner/tørketromler skal ikke benyttes etter kl. 23.00.

For alle leiligheter skal det være navneskilt av foreskrevet type ved utvendig ringeapparat og på postkassen. På seksjonseiers dør skal det være foreskrevet type eller ”pent skilt”.

For alle leiligheter skal det være navneskilt med hvit skrift på sort bunn på postkassene. Klistrelapper godtas bare i 1 uke etter innflytting.

På ringepanelet ved inngangen skal det aldri settes opp klistrelapper. Styret sørger for merking.

Ved utleie skal eier gi husordensregler til leietaker og gå igjennom de viktigste bestemmelsene inkl. om fellesvaskeriet (maskiner, vasketider).

Rømningsveier ved brann er de to trappeløpene og i brannstige. Det ikke tillatt å hensette gjenstander som kan være til hinder for rømning. Lukene i skilleveggene mellom verandaene, må derfor ikke stenges. Leilighetene skal være utstyrt med påbudt brannslukkestyr og typegodkjent røykvarsler. Dette utstyr forblir i leilighetene ved salg/fraflytting.

Enhver sameier er selv ansvarlig for alt fast og løst elektrisk anlegg i egen seksjon, fra og med hovedsikring for egen seksjon og egen del av felles sikringsskap. Sameier plikter å holde dette i samsvar med gjeldende regelverk og forskrifter. Alt vedlikehold og utbedringer på eget anlegg er den enkelte sameiers ansvar, og skal kun utføres av godkjent fagpersonell. Installasjonen skal kunne dokumenteres, og sameiet kan kreve samsvarerklæring på slikt arbeid. Sameiets felles ansvar begrenser seg til hovedtavle, stigeledninger og felles elektrisk opplegg, lys, mv.

Det samme ansvar påhviler mht vann- og røropplegg i den enkelte seksjon. Ansvarsdelingen er som ovennevnte. Sameierne er ansvarlig for alle rør og avgreninger fra hovedledningen og inn i egen seksjon, herunder også avløpsrør. Arbeid utført er underlagt gjeldende byggenormer for vann og våtrom og arbeid utført skal kunne dokumenteres og være utført av godkjent fagpersonell. Utskifting av baderomssluk og montering av ny membran er underlagt samme bestemmelser, og dokumentasjon /samsvarerklæring vil kunne kreves fremlagt.

Skader som oppstår i den enkeltes seksjon pga manglende vedlikehold, elde og annet, må straks repareres for eiers regning. Det er den enkelte eiers ansvar at alle beboere, heri leietagere, er klar over plassering av stoppkran for sin seksjon.

Når skader oppstår skal det straks, og uten opphold, iverksettes tiltak for å begrense omfang for egen og andres seksjon. Skader skal meldes styret omgående.

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

torsdag 1. juni 2023

**Innkalling ekstraordinært sameiermøte for
BOLIGSAMEIET ASLAKVEIEN 33/35**

Møtet avholdes torsdag 8. juni kl. 19:00 i trimrommet.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5. Godkjenning av innkalling
- 1.6. Godkjenning av saksliste

2. Forslag endring av vedtektene

- 2.1. Begrensning antall fullmakter per fullmektig til maksimalt 1 (en)
- 2.2. Begrensning styrets sammensetning for de der ikke er sameier (eksterne)

3. Valg av nytt styre

- 3.1. Valg styreleder for 1 år
- 3.2. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 3.3. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

2.1. Begrensning antall fullmakter per fullmektig til maksimalt 1 (en)

Forslag er fremmet av: Else Bøhler, Marthe Sundsdal, Inger Laake, Marit Heldahl, Egil Einan, Brit Aarhus og Stein Ødegaard.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Beskrivelse:

I årsmøtet kom det frem at det var ønskelig å begrense hvor mange fullmakter en fullmektig kan ha i sameiet ved årsmøter (ordinære og ekstraordinære).

Det viser seg at sameiet vedtekter i 2007 i § 7 hadde dette regulert, vi har ikke klart å finne ut når dette forsvant fra vedtektene og ingen av oss kan huske at dette har vært behandlet på noen møter i sameiet.

Nedenfor en § 7 i vedtektene referert, sort tekst er dagens versjon. Rød tekst er setningen som stod i vedtektene i 2007.

Vedtektene § 7

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende årsmøtet, med mindre det fremgår at noe annet er ment.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. *Ingen kan være fullmektig for mer enn én sameier.*

Forlag til vedtak:

Setningen "Ingen kan være fullmektig for mer enn én sameier" legges til vedtektenes § 7.

2.2 Begrensning styrets sammensetning for de der ikke er sameier (eksterne)

Forslag er fremmet av: Else Bøhler, Marthe Sundsdal, Inger Laake, Marit Heldahl, Egil Einan, Brit Aarhus og Stein Ødegaard.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Det har vist seg vanskelig å rekruttere representanter som har vært villig til å ta på seg styreverv i vårt sameie. Vi mener imidlertid at det er svært uheldig dersom sameiet ender opp med å ha en overvekt i styret av personer som ikke har eierinteresser i sameiet. Vi ønsker derfor å endre vedtektenes § 10.

Vi mener at styret leder må være sameier, men at det kan åpnes opp for at en av de to styremedlemmene kan være ekstern. Dersom vi må hente inn eksterne bør dette fortrinnsvis være en som har en tilknytning til sameiet som en leietager med et langsiktig leieforhold.

Nedenfor er vedtektenes §10, som over opprinnelig tekst i sort, vårt forslag til tilføyelse i rødt.

Vedtektene § 10

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på tre medlemmer med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. *Minst halvparten av medlemmene skal være seksjonseiere og styrets leder må være seksjonseier.*

Styremedlemmene/varamedlemmer velges for tjeneste i 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Styrets leder og to varamedlemmer velges ett år, to styremedlemmer det neste Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Styremøtet ledes av styrelederen, eventuelt av valgt møteleder i dennes fravær.

Forlag til vedtak:

Setningen "*Minst halvparten av medlemmene skal være seksjonseiere og styrets leder må være seksjonseier.*" legges til vedtektenes § 10.

3. Valg av nytt styre

Valg styreleder for 1 år

Valg av styremedlem for 2 år

Valg av styremedlem for 2 år

Valg av varamedlem for 1 år

Valg av varamedlem for 1 år

Kandidater er:

- Karl Fredrik Kvandahl (nåværende styreleder)
- Mubin Hamid (ekstern, nåværende styremedlem)
- Petter Doksheim (nåværende styremedlem)
- Armin Ramic (ekstern, innehar kontaktnett i rørleggerbransjen, innehar styreerfaring)
- Else Bøhler (mangeårig regnskapsfører for sameiet)
- Ola Neegaard (mangeårig styreleder i sameiet)
- Marthe Sundsdal (tidligere styremedlem)
- Stein Ødegaard (tidligere styreleder i sameiet)

Det innkalles til årsmøte i Boligsameiet Aslakveien 33/35

Tid og sted: Tirsdag 2. mai 2023 kl. 19:00 i Trimrommet i Aslakveien 35.

Saksliste

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5. Godkjenning av innkalling
- 1.6. Godkjenning av saksliste

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2022

- 2.1. Godkjenning av årsregnskapet
- 2.2. Godkjenning av budsjett

3. Godtgjørelse til styret

4. Orientering anmodning innfrielse av felleslån for utbedring fasade, fra Egil Einan

5. Felling trær, forslag fra Preben Torgalsbøen

6. Orientering brannsikkerhet

7. Planting trær, forslag fra Marit Heldahl

8. Andre saker

9. Valg

Røa, 18.04.2023

**Boligsameiet Aslakveien 33/35
Organisasjonsnr. 971421916**

Styret

**Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.
Sameiere som ikke kan møte oppfordres til å gi fullmakt.
Fullmaktsskjema er vedlagt som det er fritt frem å spesifiseres i.
Vel Møtt.**

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte.

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2022

2.1 Godkjenning av årsregnskapet, vedlagt.

Årsmelding vedlagt, trenger ikke godkjenning.

Årsregnskapet for 2022, som viser røde tall, anbefales godkjent.

Utbedring elektrisk anlegg samt garasjer er største årsak røde tall for resultatdel.

2.2 Godkjenning av budsjett, vedlagt.

Styret beslutter økning i fellesutgiftene med 5% fom. 1. juli 2023 som følge av inflasjon kostnadsbase samt redusert likviditet der en driver er utbedring elektrisk anlegg samt garasjer. Siste økning i fellesutgifter ble gjort 1. jan. 2023 med 10%.

3. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse styret anbefales øket med 10K NOK, fra 60 til 70K NOK totalt.

Det nevnes at rekruttering av medlemmer fra sameiere til styret har vist seg utfordrende, derfor har styret sett seg nødt til å hente inn eksterne med relevant erfaring og utdanning.

4. Orientering/oppfordring innbetaling felleslån utbedring fasade:

SAMEIETS LÅN

For et par år siden tok sameiet opp lån for å dekke inn kostnadene ved oppussing av fasaden. Noen av sameierne var fornuftige og betalte sin andel "kontant".

Lånet har en svært lang nedbetalingstid, 20 år! Et sameie vil ha rente noe høyere enn den enkelte kan oppnå. I tillegg – rentenivået er nå på vei oppover.

For den enkelte dreier det seg om et relativt lite beløp, men ut fra nevnte faktorer blir det uforholdsmessig kostbart.

Lånet ble tatt opp uten "IN-ordning", dvs at den enkelte ikke kan innfri sin andel av lånet. Da har vi følgende alternativer (prioritert):

Lånet sies opp hos/gjennom USBL og den enkelte som ønsker/trenger det, ordner seg gjennom egenfinansiering

Lånet sies opp hos/gjennom USBL. Den enkelte som ønsker det, innfrir sin andel. Låneandel for de øvrige overføres til nytt samlet lån hos annen långiver.

Lånet beholdes hos USBL, men med mye kortere nedbetalingstid – f.eks 6 år regnet fra 31.12.2003

30.03.2023

Brit Aarhus/Egil Einan

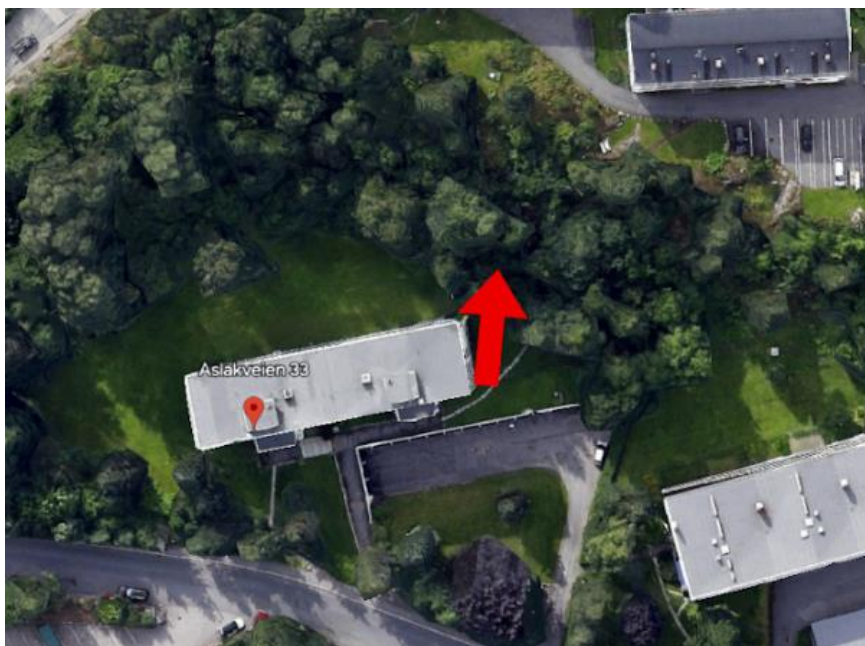
Styret nevner at årsmøtet ikke har noen beslutningsmyndighet ovenfor de der har lån.

Dog oppfordres hver enkelt det gjelder, hvis forsvarlig likviditetsmessig for den enkelte, å innfri lånet. Lånet kan kun innfris hvis alle er enige om det.

Dette er tatt opp som sak for å skape oppmerksomhet rundt saken.

5. Felling trær, forslag fra Preben Torgalsbøen

Preben ber om fjerning av to trær, grunnet skygging for solen rundt sommertid.



Forslag for eller imot.

Kostnad estimeres til ca. 20K NOK.

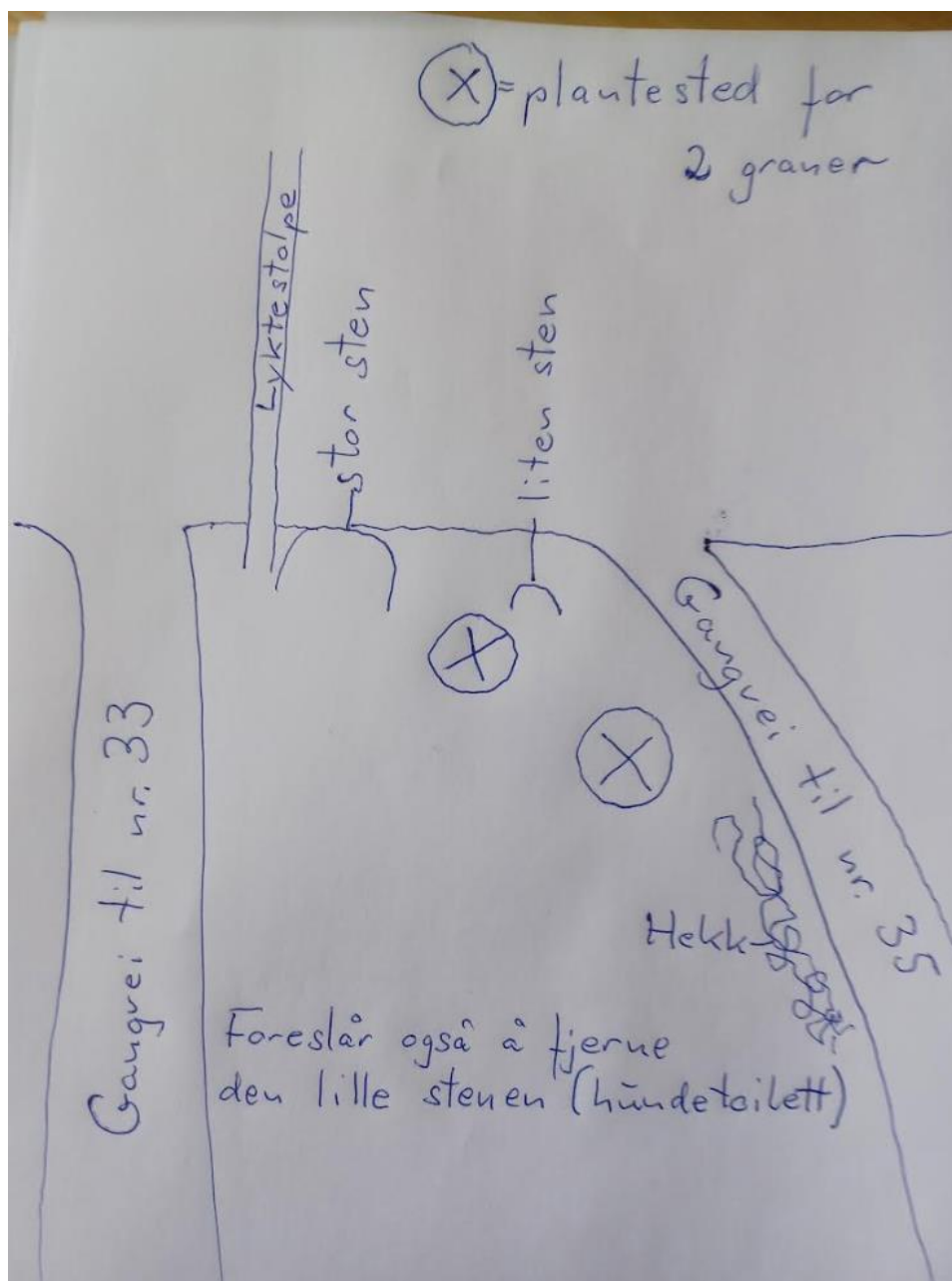
6. Orientering brannsikkerhet

Styret og vaktmester har utbedret brannsikkerhet i fellesområdene i 2023.

Hver eierseksjon anbefales å sjekke at brannslukker og brannvarsler er tilgjengelig og operativ.

7. Planting av to grantre, fra Marit Heldahl

Marit foreslår at det plantes 2 grantrær mellom gangveiene til nr.33 og 35 – mot fortauet - for å hindre innsyn til/fra Obosblokkene.



Forslag for eller imot.

Kostnad ikke estimert.

8. Andre saker

- 8.1 Marthe Sundsdal foreslår diskusjon om å åpne opp årsmøtet for leietakere.
- 8.2 Marthe Sundsdal foreslår diskusjon oppfrisking av trappeløpene. Estimert på kostnader er ikke forelagt.

9. Valg

- 9.1 Valg av styremedlem Armin Ramic som erstatter Petter Doksheim, for to år.

Karl F. Kvandahl, styreleder Boligsameiet Aslakveien 33/35

**REGISTRERINGSBLANKETT
FOR ÅRSMØTE**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte på årsmøte i

Boligselskapets navn :

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	838 475	844 272
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-705 721	43 149
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-44 999	-48 946
B. Endring arbeidskapital	-750 720	-5 798
C. Arbeidskapital	87 755	838 475
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Restansekonto	3 806	3 806
Mellomregning finansieringsforetak	0	8 608
Andre kortsiktige fordringer	378	88
Forskuddsbetalte forsikr.premie	73 884	66 272
Andre forskuddsbet. kostnader	57 800	166 597
Driftskonto	163 923	720 735
Leverandører	-206 598	-95 462
Påløpne renter langsiktig gjeld	-317	-185
Påløpte energikostnader	-5 122	-25 353
Forskudd / overdekning	0	-6 632
Arbeidskapital	87 755	838 475

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Boligsameiet Aslakveien 33/35

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 242 482	1 231 608	1 231 003	1 379 161
Sum leieinntekt		1 242 482	1 231 608	1 231 003	1 379 161
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	2 090	9 390	9 390
Sum annen inntekt		0	2 090	9 390	9 390
Sum inntekt		1 242 482	1 233 698	1 240 393	1 388 551
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 460	7 050	34 000	34 000
Styrehonorar	3	60 000	50 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	117 298	167 653	174 000	200 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	264 655	225 587	226 000	186 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	217 810	208 578	215 000	260 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 113	6 407	14 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	934 382	208 980	441 000	56 000
Revisjonshonorar		5 267	5 103	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		57 835	55 772	58 000	60 000
Andre honorar	9	10 031	9 397	10 000	0
Kontorkostnad		100	0	0	4 000
TV/bredbånd		162 380	148 961	154 000	177 480
Kontingenter og gaver		2 500	0	0	0
Forsikringer		66 272	62 867	65 000	70 000
Andre kostnader	10	1 378	1 331	2 000	2 000
Sum kostnad		1 909 481	1 157 686	1 449 000	1 108 480
Driftsresultat		-666 999	76 012	-208 607	280 071
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 672	151	9 000	9 000
Rentekostnad		42 394	33 014	30 965	54 254
Netto finansposter		38 722	32 863	21 965	45 254
Årsresultat		-705 721	43 149	-230 572	234 817
Overført sameiekapital		-705 721	43 149	0	0
SUM OVERFØRINGER		-705 721	43 149	0	0

Balanse 2022 Boligsameiet Aslakveien 33/35

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 806	3 806
Andre kortsiktige fordringer	11	378	8 696
Forskuddsbetalte kostnader		131 684	232 869
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		163 923	720 735
Sum omløpsmidler		299 791	966 107
SUM EIENDELER		299 791	966 107

Balanse 2022 Boligsameiet Aslakveien 33/35

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-992 470	-286 750
Sum opptjent egenkapital		-992 470	-286 750
Sum egenkapital	12	-992 470	-286 750
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	1 080 225	1 125 224
Sum langsiktig gjeld		1 080 225	1 125 224
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	6 632
Leverandørgjeld		206 598	95 462
Påløpne renter		317	185
Annen kortsiktig gjeld	14	5 122	25 353
Sum kortsiktig gjeld		212 036	127 632
Sum gjeld		1 292 261	1 252 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		299 791	966 107

Sted

Dato

Karl Fredrik Kvandahl
Styreleder

Mubin Hamid
Styremedlem

Petter Doksheim
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 34 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 11 , b.nr 294 i 0301 Oslo kommune.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Tryg Forsikring polise nr. 7767058.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	987 132	987 132
3609 Leie parkering	16 200	16 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	151 640	146 472
3650 Innkrevde felleskostn. renter	40 223	32 622
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	47 287	49 182
Sum	1 242 482	1 231 608

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3955 Fellesvaskeri	0	2 090
Sum	0	2 090

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	60 000	50 000
Sum	68 460	57 050

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt 0

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	117 298	167 653
Sum	117 298	167 653

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	187 315	191 411
6340 Heisalarm	10 019	0
6361 Fast renhold	42 996	3 500
6391 Snømåking/strøing/feiling	24 325	20 210
6392 Containerleie/tømming	0	9 000
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 466
Sum	264 655	225 587

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	217 810	208 578
Sum	217 810	208 578

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6540 Inventar	0	2 193
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 113	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	4 214
Sum	1 113	6 407

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	0	43 750
6602 Vedlikehold VVS	0	53 447
6603 Vedlikehold elektro	894 858	15 463
6610 Andre vaktmestertjenester	3 896	0
6611 Vedlikehold heiser	35 629	33 430
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	8 412
6641 Malerarbeider	0	1 546
6648 Vedlikehold dører og porter	0	3 408
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	49 525
Sum	934 382	208 980

Konto 6603 gjelder prosjekt utskifting av utvending og invending belysning i garasje og på fasade, opplegg av infrastruktur til ladeanlegg. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	656	0
6730 Teknisk honorar	9 375	0
6750 Vakthold	0	9 397
Sum	10 031	9 397

Konto 6730 gjelder Laderådgivning 1-10 parkeringsplasser.

Note 10 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	963	969
7773 Provisjon inkasso -BBL Finans fordr. til inkasso	415	362
Sum	1 378	1 331

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	8 608
1570 Andre kortsiktige fordringer	378	88
Sum	378	8 696

Konto 1570 gjelder påløpte renter Klare Finans for 2022.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-286 750	-705 720	-992 470
Sum opptjent egenkapital	-286 750	-705 720	-992 470
Sum egenkapital	-286 750	-705 720	-992 470

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål	Oppusing
Lånenummer:	12138653615
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2019
Rentesats	5.35 %
Beregnet innfridd	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp	1 800 000
Lånesaldo 01.01	1 125 224
Avdrag i perioden	44 999
Lånesaldo 31.12:	1 080 225
Saldo 5 år frem i tid	849 871

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138653615	1	70 145	70 145
	1	68 487	68 487
	1	66 276	66 276
	1	66 034	66 034
	1	63 824	63 824
	1	54 927	54 927
	1	50 175	50 175
	1	47 965	47 965
	1	47 909	47 909
	1	44 376	44 376
	1	43 489	43 489
	1	39 956	39 956
	2	38 795	77 590
	1	37 689	37 689
	2	29 810	59 620
	2	28 705	57 410
	2	27 599	55 198
	2	26 495	52 990
	3	25 389	76 167

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	5 122	25 353
Sum	5 122	25 353

Konto 2937 gjelder desember strøm bokført desember 2022, betalt januar 2023.

Budsjett 2023

Budsjetterte kostnader

1 162 734,00

Budsjetterte inntekter

1 397 551,00

Budsjettert overskudd

234 817,00

Inntekter

Linjetekst

	Beløp	Kommentar
Innkrevde felleskostn. drift	1 088 288,00	10% totalt
Leie parkering	16 200,00	
Sameieinnbetalinger	0,00	
Leietillegg Kabel-TV/internett	177 480,00	mnd. kostnad per enhet på kr. 435,-
Innkrevde felleskostn. renter	54 254,00	
Innkrevde felleskostn. avdrag	42 939,00	
Fellesvaskeri	9 390,00	
Renteinntekter bank	0,00	
Andre renteinntekter	0,00	
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 000,00	Gjensidige
Sum inntekter	1 397 551,00	

Kostnader

Linjetekst

	Beløp	Kommentar
Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000,00	
Arbeidsgiveravgift	34 000,00	
Strøm- og energikostnader	200 000,00	kr. 88 059,- fremgår av halvårsregnskap 2022
Vei-, gårds- og garasjelys	0,00	
Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	138 000,00	kr. 64 940,- fremgår av halvårsregnskap 2022
Kommunale avgifter	260 000,00	12% økning renovasjon 23,4% økning vann- og avløp
Heisalarm	10 000,00	
Annet renhold	0,00	
Fast renhold	0,00	
Matteleie	4 000,00	
Snømåking/strøing/feiing	25 000,00	
Containerleie/tømming	6 000,00	
Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 000,00	
Verktøy og redskaper	1 000,00	
Inventar	1 000,00	
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0,00	
Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 000,00	
Driftsmateriell	0,00	
Vedlikehold bygg	0,00	
Vedlikehold VVS	0,00	
Vedlikehold elektro	3 000,00	
Andre vaktmestertjenester	15 000,00	
Vedlikehold heiser	30 000,00	

Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0,00	
Vedlikehold vaskeri	2 000,00	
Vedlikehold tekniske anlegg	0,00	
Egenandel forsikring	6 000,00	
Malerarbeider	0,00	
Fasade/balkonger	0,00	
Vedlikehold dører og porter	0,00	
Diverse vedlikeholdskostnader	0,00	
Revisjonshonorar	6 000,00	
Forretningsførerhonorar	60 000,00	2,9% økning
Administrasjonskostnader	0,00	
Usbl		
Tilleggstjenester forretningsfører	0,00	
Juridisk honorar	0,00	
Teknisk honorar	0,00	
Vakthold	0,00	
Kontorrekvisita	1 000,00	
Trykksaker generelle	0,00	
Kopiering	1 000,00	
Andre kontorkostnader	0,00	
Porto	2 000,00	
Avgifter TV / Bredbånd	177 480,00	mnd. kostnad per enhet på kr. 435,-
Gaver, fradragsberettiget	0,00	
Forsikringspremier	70 000,00	5% økning lagt til grunn
Fellesarrangement	0,00	
Møter, div. styret	0,00	
Betalingskostnader	2 000,00	
Omkostninger inkasso	0,00	
Provisjon inkasso -BBL	0,00	
Finans fordr. til inkasso		
Andre kostnader	0,00	
Øredifferanse	0,00	
Husleietap	0,00	
Renter pantelån	54 254,00	
Morarenter	0,00	
Sum kostnader	1 162 734,00	

Budsjett 2023 for Boligsameiet Aslakveien 33/35.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Aslakveien 33/35

Styreleder	Karl Fredrik Kvandahl (sign.)	15.11.2022
Styremedlem	Mubin Hamid (sign.)	15.11.2022

Styret har i denne perioden hatt 3 ordinære styremøter og jevnlig korrespondanse per epost og telefon.

Bortsett fra oppfølging forespørsler fra sameiere, leietakere og leverandører har sameiet brukt desidert mest tid og ressurser på utbedring elektrisk anlegg.

Elektrisk anlegg

Boligsameiet opplevde at en av 3 inntakskabler for strøm ble brutt slutt 2021. Sameiet ble enige om utbedring elektrisk anlegg (tavle og kabler), samt anlegg for elektrisk lading for garasjene ble gjort samtidig.

Dette ble utført i 2022 av Storm Elektro og sameiet er tilfreds med utførelse.

Tilbakeføring uteområder etter oppgraving

Underentreprenør av Elvia, Omexom, gravde opp utenfor boligsameiet for å få tilgang til inntakskabler strøm. På tross av gjentatte oppfølginger har tilbakeføring enda ikke blitt gjennomført. Siste estimat utførelse, er før 17. mai 2023, gitt at frost ikke medfører ytterligere forsinkelser.

Felleskostnader og likviditet

Utbedring elektrisk anlegg ble gjort uten ekstra innbetaling fra sameiere.

Dette bidro til å redusere kontantbeholdning for sameiet.

Sameiet økte felleskostnader med 10% fom. 1. januar 2023.

Dette skal bidra til å øke sameiets likvider - sakte, men sikkert.

Hvis det viser seg at inflasjon på kostnader for sameiet fortsetter å øke, kan det bli nødvendig med ytterligere økning felleskostnader i løpet av 2023. Likviditet ved inngang 2023 var tilstrekkelig og budsjetteres med å bedres gjennom 2023.

Internett & TV

En revidert avtale med Telia er forhandlet som gir mer fleksibilitet til de som måtte ønske å ha kun en av delene; Internett & TV.

I tillegg har de som bruker TV fått flere kanaler å velge imellom.

2022 i sin helhet

2022 hadde mindre tyveri enn vanlig og det har vært færre klager på bråk og støy. Historisk har sjenanse fra støy vært overrepresentert hos leietakere versus sameier.

Av den grunn har det vært et fokus fra styret de siste årene med at alle nye leietakere skal bli godt kjent med husordensregler.

I de tilfeller der klage har blitt rettet, ble både leietaker og eier kontaktet sporenstreks.

Vi bærer nå frukter av dette gjennom mer ro og trygghet.

Sameiet har de siste 5 årene gjennomført større utbedringer som utbedring fasade, tilgang internett for alle enheter og utbedring elektrisk anlegg.

Det eneste som gjenstår i vårt sameie fra 1964 som en større post, er utbedring rør.

Forhåpentligvis trenges ikke dette å gjennomføres med det første, men det er en kostnad av betydelig størrelse som kan tilfalle sameiet ikke alt for langt inn i fremtiden.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 25.06.24 Side 1 av 2

Boligsameiet Aslakveien 33/35	Vår ref.:	355/28	Fødselsdato eier:	07.12.1986
Aslakveien 33	Type:	Boligsameie		
0753 OSLO	Eiere:	Preben Torgalsbøen		
Organisasjonsnr: 971 421 916	Seksjonsnr:	28		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 533

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 800
	Avdrag felleslån	89
	Renter felleslån	169
Tilleggsytelser:	Digital kabel Tv standard pakke	475

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	28 489	Gjeld siste årsoppg.:	28 748
Klient ajourf. lån:	1 060 299,99	Klient gj. s. årsoppg.:	1 041 750

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138653615, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.06.2024: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 25.06.2024: 1 032 377

Andel av saldo: 28 489

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2039)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Petter Doksheim

Adresse: Aslakveien 35

Postnr/-sted: 0753 OSLO

Telefon: Mob.: 47054114

E-post: aslakveien@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 25.06.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	28 748	Andre inntekter:	89
Annen formue:	5 558	Utgifter:	1 825	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 28	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 11/294 - seksjon:28

Bygningstype: Blokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 25.06.24 Side 2 av 2

Boligsameiet Aslakveien 33/35	Vår ref.:	355/28	Fødselsdato eier:	07.12.1986
Aslakveien 33	Type:	Boligsameie		
0753 OSLO	Eiere:	Preben Torgalsbøen		
Organisasjonsnr: 971 421 916				

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Tryg Forsikring Polisenr: 7266127

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0503

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Garasjene følger normalt seksjonene ved salg
De eneste plasser som er til fordeling og som styret kan fordele er to uteplasser.

Bruksoverlating/fremleie:

Ved utleie av seksjon plikter den enkelte sameier å gjøre kjent sameiets vedtekter og husordensregler for sin leietager, samt å påse at disse følges.

TV/bredbånd: Per 31.10.20 har selskapet avtale med Telia/Get. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Boligsameiet Aslakveien 33/35
Ekstraordinært Årsmøte, 080623
Protokoll

- 1.1 Valg av møteleder, Karl Kvandahl
- 1.2 Valg av referent, Ola A. Neegaard
- 1.3 Valg av seksjonseier som underskriver protokoll, Erik Kristiansen
- 1.4 Opplysning av antall møtende med stemmerett 14 møtte/5 fullmakter, totalt 19
- 1.5 Godkjenning av innkalling – Godkjent
- 1.6 Godkjenning av sakliste – Godkjent
- 2.1 Begrensning av antall fullmakter jf forslag.
Tidligere avslutning av paragraf 7 fra 2007 gjenopprettes.
«Ingen kan være fullmektig for mer enn en sameier.»
Setningen tilføyes.
Vedtak; Forslag valgt 17 for / 2 mot
- 2.2 Begrensning av styrets sammensetning, forslag er endring i paragraf 10;
minimum 2/3 av styrets medlemmer må være seksjonseiere, og at styrets leder må
være seksjonseier, presisering til paragraf 10.
Vedtak; Forslag valgt 17 for / 2 mot
- 3.1 Valg
Stein Ødegaard og Marthe Sundsdal, trekker sitt kandidatur til styret dersom Karl
Kvandahl fortsetter som leder.
Redegjørelse fra begge kandidater til hvorfor de stiller til valg.
Styreleder; Kandidater for ett år Karl Kvandahl og Petter Doksheim,
Petter Doksheim; valgt 15 for

Styremedlemmer; Kandidater for to år; Stein Ødegaard og Ola A. Neegaard, ingen
motkandidater
Styremedlem 1, Valgt
Styremedlem 2, Valgt

Varamedlemmer; Kandidater for ett år; Else Bøhler og Marthe Sundsdal, ingen
motkandidater
Varamedlem 1; Valgt
Varamedlem 2; Valgt

Aslakveien 12.06.23



Erik Kristiansen
Seksjonseier



Ola A. Neegaard
Seksjonseier, referent

Årsmøte Aslakveien 33/35

02.05.2023

Referat

Styreleder/møteleder: Karl F. Kvandahl
Styremedlemmer tilstede: Mubin Hamid og Petter Doksheim
Sekretær: Mubin Hamid
Referent: Petter Doksheim

Fremmøtte:

27 inkludert fullmakter

15 fysisk, 2 interaktivt, 10 fullmakter

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Karl F. Kvandal er møteleder

1.2. Valg av sekretær

Mubin Hamid er sekretær, Petter Doksheim er referent

1.3. Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Alexandru Stanoi undertegner

1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

27 inkludert fullmakter, 15 fysisk, 2 interaktivt, 10 fullmakter

1.5. Godkjenning av innkalling

Innkalling godkjennes

1.6. Godkjenning av saksliste

Petter Doksheim hadde innvendinger om Armin Ramic sitt kandidatur hvor han mente at posisjonen ikke ble utlyst til beboerne i sameiet og at Armin sitt kandidatur ikke er gyldig grunnet feilaktig prosess rundt innhenting av kandidater.

Styrelederen presiserte at hvert år ved innkalling årsmøte oppfordres det at kandidater for styrearbeid bes melde seg. De siste 5 år har ingen meldt seg utover sittende styre. Utlysningen til beboere kan dermed dokumenteres å ha funnet sted, på en årlig basis.

I tillegg nevnes det at Petter har ved flere anledninger, skriftlig og muntlig, har gjort det klart at arvtager for han ønskes av ham selv. I epost datert 27. januar 2023 vises utdrag (i kontekst mangelfull innlevering mynter samt forespørsel om motivasjon for å være styremedlem eksisterte for Petter):

Jeg ønsker ingen flere oppgaver fremover grunnet skole og familiesituasjon
Og som vi har snakket om hundre ganger se gjerne etter arvtager om jobben
jeg gjør er utilstrekkelig

Mvh
Petter Doksheim

Av denne grunn ble det i 2022 startet med å finne arvtager, først internt og så eksternt.

Styrelederen begrunnet hvorfor Armin Ramic ville være en god kandidat for styre pga. det neste store vedlikeholdsarbeid som bør gjøres. Nemlig bytte av rør i sameiet etter en vedlikeholds rapport styret mottok fra USBL som sier at vannrørene er for gamle. Styrelederen mente at Armin har relevant kompetanse som kunne bidra til at Styret kunne spare penger på innleie av konsulenter og at styret ikke tar feil valg eller blir lurt av et rørlegger selskap på pris.

Styreleder nevnte så at Petter (sittet 6 år i styret) har vært informert om at det jobbes med å finne erstatting, dette på Petter's egen oppfordring da han kun sa seg villig til å være styremedlem siden ingen andre hadde ønske om å være med i styret. Styreleder sa det har vist seg umulig, på tross av aktiv oppfølging med sameiere over flere år, å oppdrive interesse for å sitte i styret. Det kan dokumenteres at ingen har vist skriftlig interesse på å bli medlem i styret utover sittende styre. Dette på tross av oppfordringer til flere sameiere, muntlig og skriftlig gjennom de siste 5 år.

Dette var også en av faktorene til at tidligere styreleder Ola Neegaard ble sittende uavbrutt 16 år i styret. Av den grunn at en ekstern person (Mubin Hamid) ble innført som styremedlem i 2022, da sameiere som mulige kandidater ikke var mulig å oppdrive.

-Stein Ødegaard påpeker at det burde fremkommet av møteinnkallelse at kandidat er ekstern.

-Petter Doksheim presiserer for protokollen at økning styrehonorar fra 60' til 70 tusen heller ikke har hvert drøftet i styret med Petter Doksheim tilstede.

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2022

2.1. Godkjenning av årsregnskapet

Det stilles spørsmål rundt forskjellige poster herunder;

-Vaskeripost i null?;

Petter begrunnet sin innskudd av penger med at han hadde det hektisk i desember måned og fant ikke tiden til å gjøre jobben. Han beklaget sin innskudd og sa at pengene samlet inn i 2023 skal bli satt inn innen årslutt.

Arbeidsoppgaven ble tidligere håndtert av Ola Neegaard som aldri hadde problemer med å utføre oppgaven.

Ifølge styrelederen så ble ikke jobben Petter skulle gjøre fullført på tross av gjentatte påminnelser per epost og telefon, før styrelederen sendte en e-post i mars 2023 der han ba Petter å velge mellom uteblivelse styrehonorar eller etterfølgelse oppgave han frivillig hadde tatt på seg. Noe Petter hadde innvendinger på og mente ikke var sant. Det nevnes at epost ble sendt i kontekst at Petter, ifølge styreleder, hadde vist et mønster med å ikke følge opp oppgaver påtatt, ei heller bidratt i styrearbeid i fullgod måte.

-Kontigent/gaver?:

Styret klargjør at dette omhandlet gave til avtroppende styreleder for 16 års tjeneste

-Note 8, hvor mange tilbud ble tatt inn i fbm elektrisk arbeid?:

Styret klargjør at det var to tilbud gitt oss, Røa elektriske og Storm elektro

-Hvorfor differensieres ikke de ulike strømmålerne i regnskapet?:

Spørsmål skal videresendes til USBL

-Er tilbakeførelse til opprinnelig stand (gravearbeider i hagen) inkludert i pristilbud?:

Styret bekrefter at det er det

-Parkeringsplass inntjening virker høy, 16.000 på to plasser?:

Styret antar dette er feil, og skal sikkert være alle garasje plasser. Skal sjekkes opp.

-Styreleder ønsker at sameie skal bygge seg opp en kontantbeholdning på 500 000,-

Årsregnskap godkjennes

2.2 Godkjenning av budsjett

Det stilles spørsmål rundt forskjellige poster herunder;

-Rentene står der men ikke avdragene, posten skal gå i null, renter er ført på utgifter men ikke avdrag
Styreleder tar det til USBL

-34000 i arbeidsgiveravgift er feil. Dette har stått i feil i flere år

Styreleder skal høre med USBL, og tilbakeføre til riktig (antatt 14%)

-Det snakkes litt rundt fornøyd/misfornøyd med USBL og mulighetene som finnes, men blir enige om at det er en sak for en annen gang

-Forsikring omtales å være Gjensidige, men det menes å være Trygg, Hva er riktig

Styre skal forhøre seg

-Det påpekes post kontorrekvesitter på 4000,-

Det forklares av styreleder at det mest sannsynlig er satt opp som standard i posten. Tas til USBL

-Det påpekes at når regnskapet kommer, så burde styret gå gjennom og plukke ut feil, nettopp så vi ikke presenterer så rotete til årsmøte

Tas til etterretning

-Det er flere poster på renhold, hva er riktig post?

Styret skal rydde opp. Dog er postene på 0,- og vil ikke ha konsekvenser

Styreleder forteller vi øker kontantbeholdning 150-200k fra start til slutt

Mener budsjettet er sunt

-Beboere påpeker at det er en vurderingssak om hvor mye man bør legge opp også, og hvordan disse midler vil investeres av den enkelte beboer, og å øke fellesutgifter er ikke nødvendigvis noe alle er enige om.

-Det anmerkes at man ikke nødvendigvis skal bygge kontantbeholdninger i et sameie, nettopp som påpekt at man skal kunne stå med mulighet til å investere de midlene selv.

Styreleder forteller at vi er nødt til å ha en kontantbeholdning for uforutsette utgifter

Det er ingen intensjon å bygge et stor beholdning, men en forsvarlig beholdning

3. Godtgjørelse til styret

-Det foreslås å lage et betalingssystem på betaling etterskuddsvis

-Det foreslås at styrehonoraret kan økes i år men gå tilbake igjen til neste år-

Formulering av vedtak;

Styrehonorar økes fra 60 til 70 tusen totalt for 2022

Det stemmes, 7 for 13 for med fullmakter . Falt

4. Orientering anmodning innfrielse av felleslån for utbedring fasade, fra Egil Einan

Det orienteres om saken, se eget brev

Styret går med på å kunne sjekke om vi får til å forkorte nedbetalingstid på lån.

5. Felling trær, forslag fra Preben Torgalsbøen

Basert på lovverk i småhusplanen, usikkerhet rundt tomtegrense, størrelse på trær, og hvilke/plassering utsettes saken til mer informasjon er innhentet

6. Orientering brannsikkerhet

Det orienteres om viktigheten av brannsikkerhet, og beboere oppfordres til å sjekke at man har slukningsapparat

7. Planting trær, forslag fra Marit Heldahl

Kjøp og planting av tre stk thuja, mellom inngangstraseer

Stemmes over, falt.

8. Andre saker

Det legges frem sak om å åpne årsmøte for leietagere

-Styreleder bekrefter at de får innkallelse, men ikke har stemmerett, men kan ha fullmakt fra eier, i tråd med vedtektene

Det legges frem ønske om oppussing av trappeløp

-Styre anmoder å vente på bedre kontantbeholdning

9. Valg

Styreleder presenterer Armin Ramic, og Armin presenterer seg selv, faren er rørlegger, han har selv har økonomiutdannelse

Det legges frem ønske om ekstraordinært årsmøte med omvalg av hele styret

Det legges frem ønske om å gå gjennom vedtektene på nytt. Hvem kan sitte i styre, hvor mange må ha tilknytning til stedet, og hvor mange fullmakter en person lov til å representere.

**Det stemmes over vedtak: Armin Ramic velges inn Petter Doksheim ut;
1 stemme for, faller**

Det stemmes over vedtak: Ekstraordinært årsmøte med valg på alle verv i styret og gjennomgang vedtekter;

Vedtas, overveldende flertall, telles ikke

Karl F. Kvandahl & Petter Doksheim

19. mai. 2023

Signatur sertifikat

Dokumentnavn:

May 19. 2023 Referat årsmøte 2023 Aslakveien

Unikt dokument Id:

60f7c25c-c4fa-43bb-9b92-ba2a2cc511c8

Dokument fingeravtrykk:

**cb91757ea4e5c43ea3d1d68b2c96c7cdf8424c6198c2181ca4fa47fc00d5e81880a6e59c10b624a64caa5
877f21f6804fa7c53716a03762d56f93fc8bfe9fb**

Undertegnede



Alexandru Stanoi

E-post: alex.stanoi@gmail.com

Enhet: Chrome Mobile 113.0.0.0 on Android 10 Unknown
(smartphone)

IP adresse: 77.16.79.174

IP Lokasjon: Oslo, Oslo County, Norway

Signer med BankID: Alexandru Stanoi
(1981-02-27)

Tillitsfullt tidsstempel:
2023-05-19 08:48:41 UTC



Karl Fredrik Kvandahl

Senior Credit Analyst

IAM IT AS (916 914 059)

E-post: kfk@iam.no

Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP adresse: 79.160.38.122

IP Lokasjon: Brandbu, Innlandet, Norway

Bekreftet med logg inn

Tillitsfullt tidsstempel:
2023-05-19 08:45:52 UTC

Dette dokumentet ble gjennomført av alle parter på:

2023-05-19 08:48:41 UTC



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.

Revisjonslogg

Tillitsfullt tidsstempel

2023-05-19 08:48:41 UTC

Hendelse med innsamlede revisjonsdato

Dokument ble signert av Alexandru Stanoi (alex.stanoi@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 113.0.0.0 on Android 10 Unknown (smarttelefon)
IP adresse: 77.16.79.174 - IP Lokasjon: Oslo, Oslo County, Norway

2023-05-19 08:48:18 UTC

Dokument ble godkjent via eid:bankid-no av Alexandru Stanoi (alex.stanoi@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 113.0.0.0 on Android 10 Unknown (smarttelefon)
IP adresse: 77.16.79.174 - IP Lokasjon: Oslo, Oslo County, Norway

2023-05-19 08:46:47 UTC

Dokument ble åpnet av Alexandru Stanoi (alex.stanoi@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 113.0.0.0 on Android 10 Unknown (smarttelefon)
IP adresse: 77.16.79.174 - IP Lokasjon: Oslo, Oslo County, Norway

2023-05-19 08:45:56 UTC

Dokument ble sendt til Alexandru Stanoi (alex.stanoi@gmail.com)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop)
IP adresse: 79.160.38.122 - IP Lokasjon: Brandbu, Innlandet, Norway

2023-05-19 08:45:54 UTC

Dokument ble forseglet av Karl Fredrik Kvandahl (kfk@iam.no)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop)
IP adresse: 79.160.38.122 - IP Lokasjon: Brandbu, Innlandet, Norway

2023-05-19 08:45:52 UTC

Dokument ble signert av Karl Fredrik Kvandahl (kfk@iam.no)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop)
IP adresse: 79.160.38.122 - IP Lokasjon: Brandbu, Innlandet, Norway

2023-05-19 08:43:12 UTC

Dokument ble opprettet av Karl Fredrik Kvandahl (kfk@iam.no)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop)
IP adresse: 79.160.38.122 - IP Lokasjon: Brandbu, Innlandet, Norway



VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET ASLAKVEIEN 33/35

Vedtatt på årsmøtet 11. april 2018

§1

Sameiets navn er "Boligsameiet Aslakveien 33/35".
Sameiet består av 34 seksjoner av eiendommen Gnr. 11, Bnr 294 i Oslo Kommune i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 15.04.83

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet ved alminnelig flertall på årsmøtet, jf. §8

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon, overtar sin seksjon i henhold til beskrivelsen i oppdelingsbegjæringen. Bare fysiske personer kan eie seksjoner. Unntak gjelder for juridiske personer i henhold til lovens § 22, 4 ledd.

§ 4

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder til salg og pantsettelse. Salg og utleier skal meddeles styret til registrering med minst 14 dagers varsel før innflytting/overtagelse av leiligheten

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten etter første ledd. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til. Panteretten får rettsvern etter vanlige regler.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. § 29 fjerde ledd.

Kjøperen er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom selger ikke har betalt pr. fraflytting/overtagelsestidspunkt

§ 5

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 30 dager før møtet. For at forslag skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Forslaget må inneholde et konkret forslag til vedtak.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 4 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært Seksjonseiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 5 gjelder tilsvarende.

§ 7

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommande årsmøtet, med mindre det fremgår at noe annet er ment.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært årsmøte skal behandles

1. Årsberetningen fra styret (er ikke lenger lovbestemt)
2. Godkjenningen av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år

3. Valg av styre med vararepresentanter
4. Valg av revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Er ikke styrets leder tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

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

Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer ved vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige over 5% av de årlige fellesutgifter
2. Endring av vedtektene
3. Felling av større trær
4. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.

§ 9

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

§ 10

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på tre medlemmer med to varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt

Styremedlemmene/varamedlemmer velges for tjeneste i 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Presisering:

Styrets leder og to varamedlemmer velges ett år, to styremedlemmer det neste. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrelederen, eventuelt av valgt møteleder i dennes fravær.

§ 11

Styret ansetter, sier opp og avsetter, forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det er nødvendig, dog minst to ganger i året

§ 12

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 13

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

§ 14

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet. Ved vesentlig mislighold av vedtekter eller husordensregler, kan seksjonseieren pålegges å flytte og å selge seksjonen med 3 måneders varsel.

Tillatelse til å holde husdyr vil bli gitt dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Søknad til styret/tillatelse fra styret skjer skriftlig. Ved utleie av seksjon plikter den enkelte seksjonseier å gjøre kjent sameiets vedtekter og Husordensregler for sin leietager, samt å påse at disse følges.

§ 15

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på leilighetene/sameierbrøk. Styret fastsetter et å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Utgifter knyttet til garasjene belastes eierne av disse tilsvarende.

Unnlatelse av å betale de utlignede andelene av fellesutgiftene anses som vesentlig mislighold.

§16

For øvrig kommer LOV-2017-06-16-65: Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) til anvendelse.

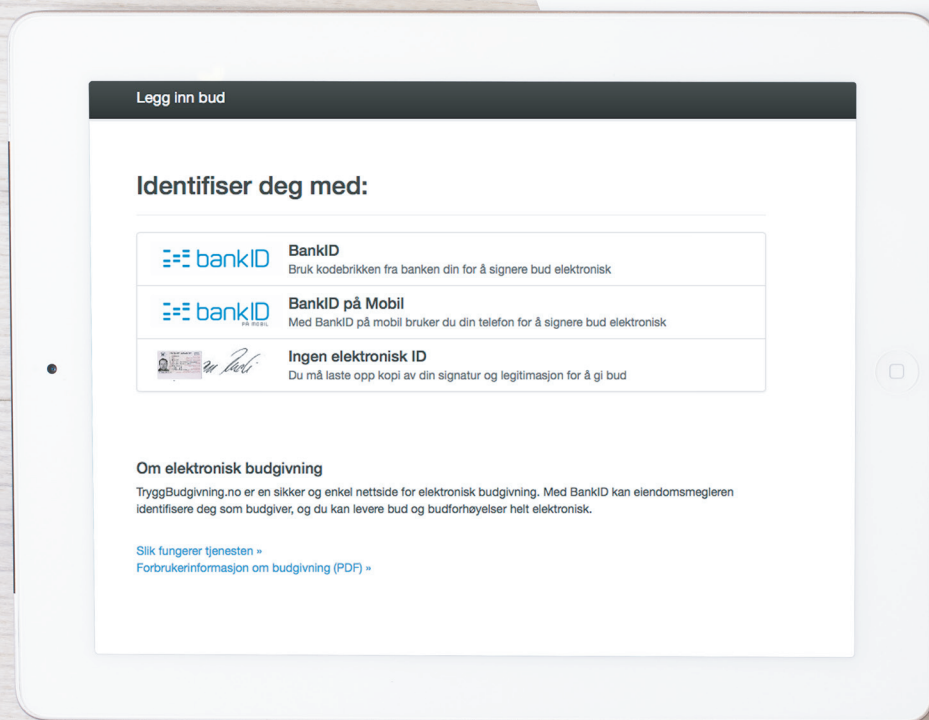
ENDRINGER VEDTATT PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE 11. APRIL 2018

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3273974/bvswsdggug>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Andreas Fostad Loeng

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 63 09 36

alo@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no