

Åsdalsveien 3H



Velkommen til

Åsdalsveien 3H



Salgsoppgaven produsert 28. juli 2025

Nordstrand

Gjennomgående rekkehus over 3 plan med fantastisk utsikt - Vestvendt terrasse på 20 kvm - Tilbaketrukket og barnevennlig

Prisantydning	11 190 000,-
Omkostninger	281 100,-
Totalpris	11 471 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 628,-
BRA-i	117 kvm
Totalt BRA	121 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1965
Megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no


weber





Kort fortalt

Velkommen til Åsdalsveien 3H - Lys og gjennomgående rekkehus over tre etasjeplan med nydelig utsikt mot Oslofjorden. Innvendig ble store deler av boligen pusset opp i 2020 med blant annet nye baderom, nytt kjøkken og nye gulv. Boligen har en meget barnevennlig beliggenhet med kort vei til skoler og barnehager.

Høydepunkter:

- Vestvendt terrasse på hele 20 kvm med meget gode solforhold og direkte adkomst ned til fellesområde
- Pent opparbeidet fellesareal med sittebenker og lekeplass
- Barnevennlig med kort vei til skoler og barnehager
- Sigdal kjøkken fra 2020 med integrerte hvitevarer
- Store vindusflater som slipper inn godt med lys
- 2 flislagt baderom fra 2020, samt vaskerom
- Medfølgende parkeringsplass med lader
- Innredet kjellerstue med varme i gulv
- 3 romslige soverom
- Peis

Arealer og innhold

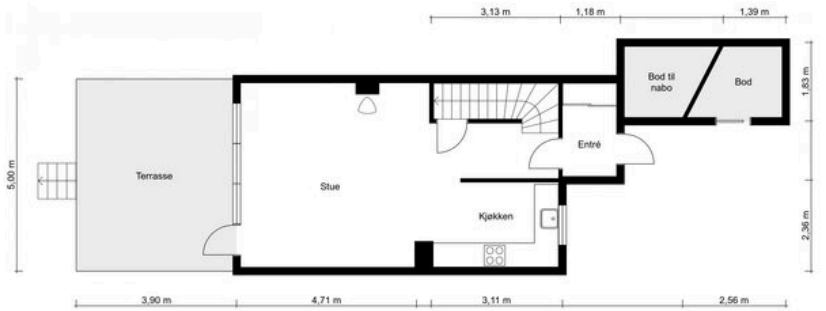
BRA-i:	117 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	121 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 37 kvm. Kjellerstue, bad, vaskerom og to boder.
Total BRA: 37 kvm.

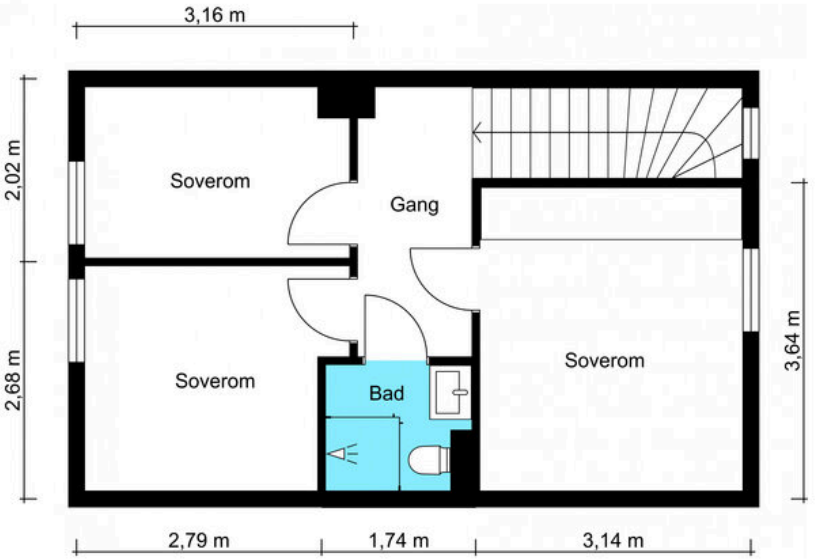
1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré og stue/kjøkken.
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 20 kvm. Vestvendt terrasse med adkomst fra stue.

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Gang, tre soverom og bad.
Total BRA: 38 kvm.



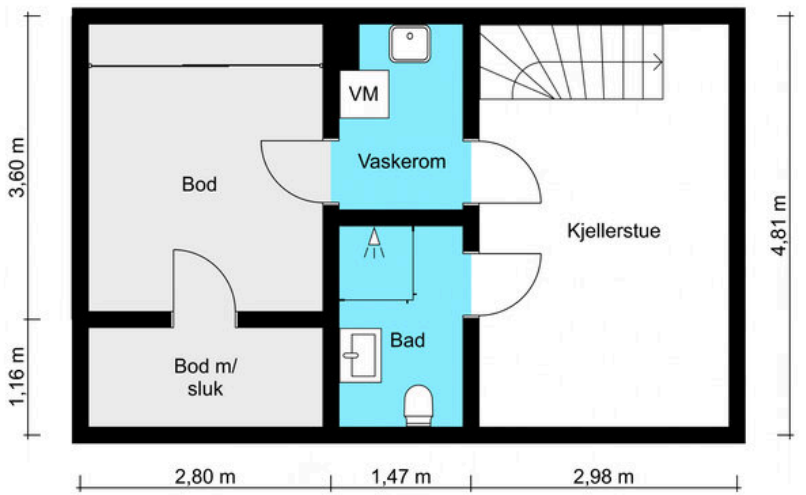
Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet






Weber






































BECH








EASY CLEANING
FILTER
AEG













Informasjon

Åsdalsveien 3H

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0322/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Åsdalsveien 3H, 1166 OSLO
Gnr 182, bnr 285, snr 3 i Oslo kommune

Selgere
Martin Sverre Kildahl
Inger Helene Paulsen Kildahl

Kjøpesum og omkostninger
11 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
279 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
281 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
300 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 471 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 490 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1965

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 117 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 121 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 37 kvm. Kjellerstue, bad, vaskerom og to boder.
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré og stue/kjøkken.
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 46 kvm.

TBA: 20 kvm. Vestvendt terrasse med adkomst fra stue.

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Gang, tre soverom og bad.
Total BRA: 38 kvm.

Innhold

Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje. En biloppstillingsplass følger boligen med ladeboks for elbil er montert på plassen.

- Kjeller: 37 kvm. Kjellerstue, bad, vaskerom og to boder.
- 1. etasje: 42 kvm. Entré og stue/kjøkken. Fra stuen har du utgang til vestvendt terrasse på 20 kvm.
- 2. etasje: 38 kvm. Gang, tre soverom og bad.

Bod i 1. etasje på 4 kvm.

Standard

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2020.

Baderom kjeller:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2020. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, benkeskap med glatte fronter og overskap med speilfronter. Det foreligger dokumentasjon i form av leveransebeskrivelse fra entreprenør.

Vaskerom kjeller:
Vaskerommet er ifølge eier pusset opp i 2020. Vaskerommet har fliser på gulv og malte vegger. Vaskerommet er utstyrt med Kum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon i form av leveransebeskrivelse fra entreprenør.

Baderom 2. etasje:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2020. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med dusj på gulv med dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant, benkeskap med glatte fronter og overskap med speilfronter. Det foreligger dokumentasjon i form av leveransebeskrivelse fra entreprenør.

Innvendige overflater gulv:
- Kjeller: Fliser.
- 1. etasje: Parkett.
- 2. etasje: Parkett.

Innvendige overflater vegger:
- Kjeller: Malte flater.
- 1. etasje: Malte flater og panel.
- 2. etasje: Malte flater og panel.

Innvendige overflater himling:
- Kjeller: Malte flater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,12 meter.
- 1. etasje: Malte flater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,40 meter.
- 2. etasje: Malte flater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,50 meter.

Pipe:
- Pusset og malt teglsteinspipe.
- Peisovn i stue.
- Feieluke er synlig i kjeller.

Innvendige vann- og avløpsrør:
- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
- Fordelerskap er lokalisert i vaskerom.
- Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
- Stoppekran er lokalisert i kasse i kjellerstue.
- Automatisk vannstopper i kjøkken.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på liter, produsert i 2009. Berederen er montert i bod med sluk. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Ventilasjon:
- Avtrekksventiler i to bad og vaskerom.
- Friskluftsventiler i oppholdsrom.
- Avtrekk fra kjøkkenventilatoren.
- Spalteventiler i vinduer.
- Luftespalte under dør mot våtrom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett. Anlegget er fornyet i 2020. Varmekabler er ifølge eier lagt i to bad og i rom i underetasjen. Det er mottatt følgende erklæring på el-anlegg: Installasjon av 4 stk. rekkehusleiligheter (2020/2021).

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Gulv på grunn: Alder på konstruksjon.
- Rom under terreng: Alder på konstruksjon og risiko for fukt.
- Drenering: Alder og ukjent utførelse.
- Yttervegger og utvendig fasade: Manglende lufting og musesperre.
- Trapper: Ikke tilfredsstillende rekkverk/fallsikring.
- Vinduer - 2: Alder og slitasje.
- Terrasse/balkong: Lav rekkverkshøyde. Alder og slitasje.
- Sanitær 2 - bad 1: Manglende drensspalte.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

En biloppstillingsplass følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen.

Modernisering og påkostninger

Boligen ble pusset opp i 2020 i regi av tidligere eier. Det ble blant annet lagt nytt gulv, satt inn nytt kjøkken og pusset opp baderom. Nåværende selger har spesialbygde skap/skapdører i master bedroom og i innerste kjellerom, montert screens på to soverom oppe og montert markiser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye bad fra 2019/2020 utført av selger Urbanium eiendom AS.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye bad fra 2019/2020 utført av selger Urbanium Eiendom AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye bad fra 2019/2020 utført av selger Urbanium Eiendom AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt takdekke fra 2019/2020 utført av selger Urbanium Eiendom AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vi har ikke mottatt dette fra selger, men vi fikk beskjed om at det var et nytt elektrisk anlegg fra 2019/2020 fra selger da vi kjøpte.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke fra hvem, ble satt opp før vi kjøpte.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I prospektet fra da vi kjøpte i 2020.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Eventuell kommentar: Felleskostnader økt i 2025 med 15% for å ta høyde for kostnadsøkninger fremover.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen.

Byggemåte

Gulv på grunn:
Støpt betonggulv på grunn.

Rom under terreng:
Malte betongvegger.

Drenering:
Utvendig drenering er ifølge eier fra ukjent alder. Det er observert utvendig fuktsikring av grunnmuren med topplist.

Yttervegger og utvendig fasade:
- Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.
- Yttervegger er kledd med trepanel.
- Grunnmuren er pusset og malt.
- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at panelet er malt i 2020.

Takkonstruksjon og taktekking:
- Saltak i trekonstruksjon.
- Yttertaket er tekket med takpapp/folie.
- Taktekkingen er ifølge eier fra 2019/2020.

- Pipen har fotbeslag over yttertaket.

Takrenner og nedløp:
Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Ytterdører:
- Ytterdør i tre med glassfelt.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Vinduer:
- Kjeller: Vinduer med isolerglass, produsert i 2020.
- 1. Etasje: Vinduer med isolerglass, produsert i 2005.

Terrasse:
Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 20 kvm. Terrassebord på trebjelker. Rekkver av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 0,9 m.

Innbo og løsøre

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

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Hengende lampe i stuen.
- Nattbordslamper på soverom.
- Vaskemaskin.
- Tørketrommel.
- Varmelamper ute.

Følgende medfølger:
- Skap og kommoder i master bedroom.
- Skap i innerste rom i kjeller bak speildører.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Sameiet har ingen begrensninger i forhold til utleie. Dog må styret varsles.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Varmekabler i to bad og i underetasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at de i 2024 hadde et strømforbruk på 8511,07 kWh (eks nettleie). Dette var inkludert lading av elbil.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 628,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd, vaktmester, klipping av gress, vedlikehold, bygningsforsikring og kommunale avgifter.

Felleskostnader rekkehus: 3.980,- (dette er inklusiv økningen fra 01.08).
TV/nett: 648,- (dette er inklusiv økningen fra 01.08).

Felleskostnadene økte med 15% fra 01.08.2025. Sameiet har økt felleskostnadene flere ganger de siste årene pga. prisstigning, og de tar forbehold om behov for ytterligere økninger i tiden fremover, men dette er ikke besluttet.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Eiendomsskatt.
- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 2 380,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 040 327,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 161 308,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av TV/bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.

2791, Es Åsdalsveien 3, orgnr. 925.354.198

Om sameiet

Informasjon fra styreleder pr. 20.06.2025:
I følge styreleder er styret i sameiet i en prosess med å vurdere om det er behov for fasaderehabilitering. Det pågår et arbeid med å innhente kravspesifikasjon som er tenkt å benyttes i det videre arbeid med å innhente tilbud fra ulike entreprenører. Styret har p.t. ikke innhentet noen pristilbud. Arbeidet er i startfasen, og spørsmålet om sameiet skal gå videre med fasaderehabilitering (eller andre fellestiltak for å bedre isolasjon mv.) har ikke vært oppe til avstemming på årsmøtet. Det vil måtte bli tatt inn i et ordinært eller ekstraordinært årsmøte og stemmes over før det besluttes.

Felleskostnadene økes med 15% fra 01.08.2025. Sameiet har økt felleskostnadene flere ganger de siste årene pga. prisstigning, og de tar forbehold om behov for ytterligere økninger i tiden fremover, men dette er ikke besluttet.

Sameiets har blitt kontaktet av noen naboer som har fremmet bekymring rundt tilstanden til en steinmur i tomtegrensen. Muren ser stedvis ustabil ut, og naboene har reist spørsmål ved om det er behov for rehabilitering eller annet vedlikehold av muren for å unngå ras eller skader. Sameiet jobber med å avklare ansvarsforholdet for muren, men dette er p.t. ikke avklart. Hvis sameiet har helt eller delvis ansvar for vedlikehold/rehabilitering av muren vil det kunne bli aktuelt at sameiet må dekke kostnader til utbedring. For øvrig viser styret til punkt 6 i protokollen fra årsmøtet for 2025 hvor det fremgår at sameiet har overført en fordring sameiet hadde utestående til tidligere eier for kommunale avgifter for 2020-2021 til egenkapital, og at dersom sameiet likevel må betale denne fordringen vil dette måtte dekkes av sameiets egenkapital eller ved innbetaling av seksjonseierne.

Hver enhet i sameiet disponerer én parkeringsplass med el-bil-lader. I tillegg er det to gjesteparkeringer som kan benyttes i kortere perioder (reglene for bruk av gjesteparkeringene står i vedtektene).

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen lån registrert for selskapet pr. 18.06.2025.

Fellesformue
Kr 844,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7579232

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 986 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Åsdalsveien 3H. Eiendommen ligger høyt og fritt i et stille og trafikkskjermet område, med spektakulær utsikt over fjorden, øyene, Nesodden og inn mot Oslo sentrum.

Boligen ligger idyllisk til med optimale solforhold og umiddelbar nærhet til sjøen. Området er svært barnevennlig og rolig, med gang- og sykkelavstand til barnehager og skoler i alle trinn, samt et rikt fritidstilbud for både store og små.

Rett nedenfor eiendommen finner du flere populære badeplasser - som Katten med sandstrand og svaberg, og det sjarmerende Nordstrand bad. Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsområder langs Ljanselven, Hvervenbukta og Brannfjell.

Området bugner av aktivitetstilbud: Nordstrand idrettsplass, Nordstrandhallen, tennisanlegg, ridesenter, svømmehaller og treningssentre som EVO på Sæter og SATS på Lambertseter og Karlsrud. Hallagerbanen og Lambertseter idrettsanlegg byr på kunstgressbaner og løpebane. Nedenfor Sæterkrysset finner du også Nordstrand aktivitetspark med skateramper, klatrestein og basket.

Dagligvarebutikk finner du bare noen få minutters gange unna, og det er kort vei til Sæter, Holtet og Lambertseter med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. På Sæter Torg, som åpnet i 2016, finner du blant annet Samson Bakeri, hyggelige kaffebarer og restauranter, frisør, blomsterbutikk, apotek og interiørbutikker. Holtet byr på delikatessebutikken Jacobs, Åpent Bakeri og populære Lofthus Samvirkelag. På Lambertseter Senter finner du over 70 butikker, bibliotek, kino, vinmonopol og flere spisesteder.

Her bor du i et svært attraktivt område som kombinerer nærheten til fjorden, grønne friområder og et rikt utvalg av aktivitetstilbud - samtidig som du har alt du trenger i hverdagen lett tilgjengelig.

Skoler og barnehager

Nordstrand skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.05.1968.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller til bolig, innvendige endringer og fasadeendringer, datert 08.04.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/182/285/3:
07.09.1900 - Dokumentnr: 900242 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om benyttelse
Forbud mot generende bedrift
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1917 - Dokumentnr: 912374 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1917 - Dokumentnr: 912375 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1946 - Dokumentnr: 10336 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1955 - Dokumentnr: 9035 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 9035 - 9052
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1977 - Dokumentnr: 11679 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1992 - Dokumentnr: 19305 - Erklæring/avtale

Disp. fra plan- og bygn.l. par.67 vedr. Åsdalsveien i anl. utskillelse/bebyggelse av d.e. Plikt til å opparbeide vei og vederlagsfri avståelse av veigrunn m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2025 - Dokumentnr: 715582 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.06.2020 - Dokumentnr: 2601683 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 118/1393

18.01.2023 - Dokumentnr: 64064 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 118/1393
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Sameiet består av 15 eierseksjoner.

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 685,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke IKKE Nordvik ekstra kr. 16 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 375,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 31. juli 2025

Megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Jurist / Partner
Tlf. 47025566

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og

selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Åsdalsveien 3H

Åsdalsveien 3H

Nabolaget Midtåsen - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	2 min 0.2 km
Steinerskolen på Nordstrand (1... 261 elever, 11 klasser	4 min 0.4 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	15 min 1.1 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 286 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	8 min 3.6 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.5 km

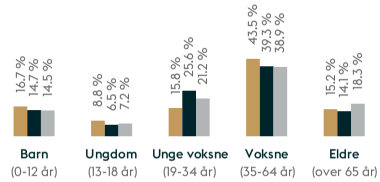
Offentlig transport

Sæter Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Sæter i Ekebergveien Linje 19N, 75A, 75B	8 min 0.6 km
Nordstrand stasjon Linje L2	12 min 1 km
Munkelia Linje 1, 4	25 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.5 km

Barnehager

Eplekneika barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Nordstrand Kirkes barnehage (1... 42 barn	11 min 0.9 km
Rosenhagen barnehage (1-5 år) 135 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtåsen	2 334	917
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Nordstrand nærmiljøpark - Stre...	9 min
Nordstrand tennishall	12 min
EVO Nordstrand	8 min
Best Trening	5 min

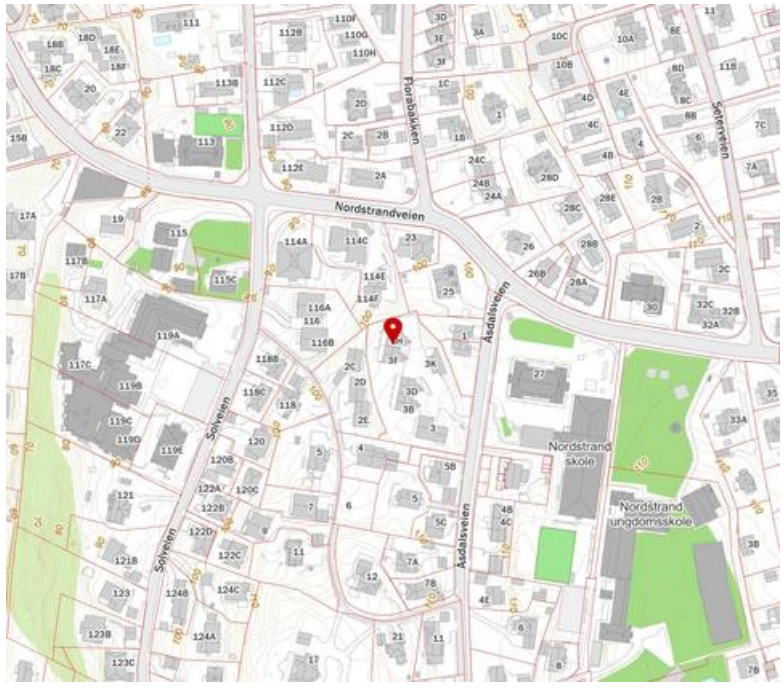
«Ljan er koselig, trygt, rolig og barnevennlig. Sentralt og samtidig nært til sjøen og skogen. Her har vi alt vi trenger og et godt bomiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Gateparkering
Lett 87/100



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

Tilstandsrapport

Åsdalsveien 3 H, 1166 OSLO
Selveier rekkehus:
301-182/285/0/3

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

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

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 brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	19. juni 2025
Til stede	Selger/eier Martin Sverre Kildahl Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var normalt møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har på sikt behov for modernisering.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2 +	Gulv på grunn	Alder på konstruksjon.
TG 2 +	Rom under terreng	Alder på konstruksjon og risiko for fukt.
TG 2 +	Drenering	Alder og ukjent utførelse.
TG 2 +	Yttervegger og utvendig fasade	Manglende lufting og musesperre.
TG 2 +	Trapper	Ikke tilfredsstillende rekkverk/fallsikring.
TG 2 +	Vinduer - 2	Alder og slitasje.
TG 2 +	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde. Alder og slitasje.
TG 2 +	Sanitær 2 - bad 1	Manglende drensspalte.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	Tatt i bruk i 1965, og ferdigattest i 1968. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje. Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i to bad og i kjeller.
Tilhørende arealer	Parkering En biloppstillingsplass følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	3983.2 m²
Hjemmelshaver	Martin Sverre Kildahl Inger Helene Paulsen Kildahl

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar
Boligen er oppusset i 2020.

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn

TG 2

Støpt betonggulv på grunn.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Nei.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Fuktoverflateindikator er ikke benyttet da det er lagt overflater på gulvene.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet alder på hovedkonstruksjon.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Rom under terreng

TG 2

Malte betongvegger.

Er det observert vesentlige og synlige symptomer på fuktskader som fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr?
Nei. Merk at fuktskader i slike konstruksjoner vanligvis ikke vil kunne oppdages ved en visuell inspeksjon fra innsiden, men kan potensielt oppstå skjult i konstruksjonen.

Er det observert riss og sprekker på veggenes og himlingenes overflater?
Registrert sprekk i murpuss ved et vindu i bod/garderobe.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Nei. Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon grunnet alder på hovedkonstruksjon.

Rom som er utført og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Hulltakingen med fuktmåling blir eventuelt foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Utvendig drenering

Drenering

TG 2

Utvendig drenering er ifølge eier fra ukjent alder.
Det er observert utvendig fuktsikring av grunnmuren med topplist.

Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Nei. Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren og det er ikke registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Det er registrert grunnmursplast og topplist.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Ja. Terrengforholdet er visuelt besiktiget, og funnet tilfredsstillende.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av ukjent alder og utførelse.
Merk at boligen er pusset opp i 2020, men det er ukjent for takstmann og eier om det er lagt ny drenering på den tid.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade — TG 2

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.
Yttervegger er kledd med trepanel.
Grunnmuren er pusset og malt.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Ja, det er registrert avskallinger i betongen på grunnmuren ved utvendig bod.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Nei.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Ja, luftespalter under panelet er ikke funnet tilfredsstillende. Manglende eller begrenset lufting kan potensielt føre til fuktskader i veggkonstruksjonen, og oppstår ofte skjult bak panelet.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfeldige punkter uten å avsløre råteskader.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?
Det er registrert tørkesprekker på panelet.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
Ja. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Nei, ingen åpenbare forhold er registrert.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og manglende musesperre/lufting.
Merk at det opplyses i tidligere salgsoppgave at panelet er malt i 2020.

Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking — TG 1

Saltak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen er inspisert fra utvendig bakkenivå.

Yttertaket er tekket med takpapp/folie.
Taktekkingen er ifølge eier fra 2019/2020.
Pipen har fotbeslag over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei, takkonstruksjonen er bygd igjen. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

Er loftet innredet etter byggeår?
Nei.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Nei, taket er et kompakttak, uten synlig lufting.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Nei, det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Takrenner og nedløp — TG 1

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?
Nei.

Er bortledning av takvannet funnet tilfredsstillende?
Ja.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

Trapper — TG 2

Trapper med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Nei. Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke kravet på 0,9 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Ja. Forholdet avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker, og avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 1

Ytterdør i tre med glassfelt.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer - 1 — TG 1

Kjeller:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2020.

1. Etasje:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2005.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer - 2 — TG 2

1. Etasje:
Vinduer med isolerglass, produsert i 1996, for øvrig.

2. Etasje:
Vinduer med isolerglass, produsert i 1996, for øvrig.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Kjeller: Fliser.

1. etasje: Parkett.

2. etasje: Parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Kjeller: Malte flater.

1. etasje: Malte flater og panel.

2. etasje: Malte flater og panel.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Kjeller: Malte flater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,12 meter.

1. etasje: Malte flater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,40 meter.

2. etasje: Malte flater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,50 meter.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe — TG IU

Pusset og malt teglsteinspipe.
Peisovn i stue.

Feieluke er synlig i kjeller.

Vurdering
Pipen og ildstedet er ikke vurdert.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i vaskerom.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.

Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i kasse i kjellerstue.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Nei, det er registrert et rør gjennom yttertaket, som er antatt lufting for kloakk.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder — TG 1

Varmtvannsbereder på liter, produsert i 2009. Berederen er montert i bod med sluk.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon — TG 1

Avtrekksventiler i to bad og vaskerom.
Friskluftsventiler i oppholdsrom.
Avtrekk fra kjøkkenventilatoren.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har elektrisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Utført fornying i 2020.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkenventilator med avtrekk over kokesone og ut yttervegg.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2020.
Produsent: Sigdal.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 2

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 20 m².

Terrassebord på trebjelker.
Rekkver av trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,9 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og lav rekkverkshøyde.

Bad 1 - Kjeller

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Det foreligger dokumentasjon i form av leveransebeskrivelse fra entreprenør.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning - bad — TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Nei, badet er oppført i nyere tid og har dokumentasjon ifølge eier. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert dør i deler av våtsonen. Døren er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær - 1

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Sanitær - 2

TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, eller så bør det innhentes spesifikk dokumentasjon på innebygd sisterne som dokumenterer hvordan lekkasjesikring er ivaretatt, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Vaskerom - Kjeller

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er ifølge eier pusset opp i 2020.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Det foreligger dokumentasjon i form av leveransebeskrivelse fra entreprenør.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning - bad

TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Gulv er flislagte.
Vegger er malt.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Sluket er ikke besiktiget, da det er plassert oppvaskmaskin og tørketrommel over sluket. For å unngå potensielle skader på vannrørene, er ikke disse blitt flyttet på.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 1

Kum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Bad 2 - 2. Etasje

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Det foreligger dokumentasjon i form av leveransebeskrivelse fra entreprenør.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning - bad — TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Nei, badet er oppført i nyere tid og har dokumentasjon ifølge eier. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert dør i deler av våtsonen. Døren er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.
Varmekabler er ifølge eier lagt i to bad og i rom i kjeller.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fornyet i 2020.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja. Det er mottatt følgende erklæring på el-anlegg:
- Installasjon av 4 stk rekkehusleiligheter (2020/2021).

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	37			
1. etasje	42	4		20
2. etasje	38			
Sum	117	4		20
Totalt bruksareal	121			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller	Kjellerstue, bad, vaskerom og to boder.		
1. etasje	Entré og stue/kjøkken.	Ekstern bod.	
2. etasje	Gang, tre soverom og bad.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Kjeller	22	15	Kjellerstue, bad og vaskerom.	To boder.
1. etasje	42		Entré og stue/kjøkken.	
2. etasje	38		Gang, tre soverom og bad.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kildahl, Martin Sverre	9578-5993-4-3431606	2025-06-23 20:47:31
Kildahl, Inger Helene Paulsen	9578-5998-4-2674775	2025-06-23 20:53:47

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. jun. 2025

Oppdragsnummer
13-0322/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsdalsveien 3H, 1166 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Martin Sverre Kildahl, Inger Helene Paulsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7579232
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye bad fra 2019/2020 utført av selger Urbanium eiendom AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye bad fra 2019/2020 utført av selger Urbanium Eiendom AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye bad fra 2019/2020 utført av selger Urbanium Eiendom AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt takdekke fra 2019/2020 utført av selger Urbanium Eiendom AS

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vi har ikke mottatt dette fra selger, men vi fikk beskjed om at det var et nytt elektrisk annlegg fra 2019/2020 fra selger da vi kjøpte

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke fra hvem, ble satt opp før vi kjøpte

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I prospektet fra da vi kjøpte i 2020.

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Felleskostnader økt i 2025 med 15% for å ta høyde for kostnadsøkninger fremover

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0322/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kildahl, Inger Helene Paulsen	**2025-06-23**	**Kildahl, Martin Sverre**	**2025-06-23**

Identifikasjon

bankID Kildahl, Inger Helene Paulsen

Identifikasjon

bankID Kildahl, Martin Sverre

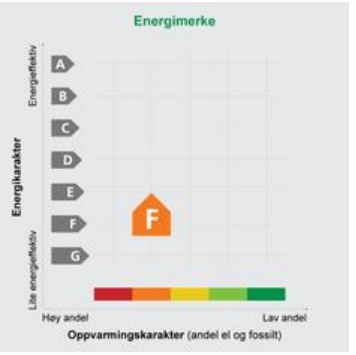
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Åsdalsveien 3 H
Postnr	1166
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	182
Bnr.	285
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1144603
Dato	11.06.2020



Innmeldt av	Karen Marie Vasli

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsdalsveien 3 H	Gnr: 182
Postnr/Sted: 1166 Oslo	Bnr: 285
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 3
Bolignr:	Festenr:
Dato: 11.06.2020 22:25:44	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2020-1144603	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Karen Marie Vasli	

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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst 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: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: 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).

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé
v/Ida Arneberg Bauer

Ordre 8597793 2791/3 18.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.06.2025.

Boligselskap: 2791, Es Åsdalsveien 3
Organisasjonsnr: 925.354.198
Eier: Inger Helene Kildahl Martin Sverre Kildahl
Leieobjekt: 3
Seksjonsnummer: 3
Adresse: Åsdalsveien 3h, 1166 OSLO
Hjemmeside: Ingen

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 7579232.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert for selskap

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.024,– pr. md.
Herav:
Felleskost rekkehus 3.461,-
TV/nett 563,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	46,-	0,-	844,-	0,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Ingen lån registrert for leilighet

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent: andreas.sletner@obos.no

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Marielle Kvalheim Gunnarsen Åsdalsveien 3 E, 1166 OSLO, e-post: asdalsveien3@styrerommet.no.

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2791
EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSDALSVEIEN 3

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSDALSVEIEN 3

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. juni kl. 09:00 og lukker 6. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2791

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Orientering om styrets arbeid i 2024
6. Budsjett 2025
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSDALSVEIEN 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marielle Kvalheim Gunnarsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Pål Sekkelsten Østby og Sondre Skaug Bjørnebekk er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2791- Årsregnskap 2024.pdf
2. Årsrapport ES Åsdalsveien 3 2024.pdf

Sak 5

Orientering om styrets arbeid i 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret orienterer om styrets arbeid i 2024. En skriftlig versjon av orienteringen er inntatt i årsrapporten som er vedlagt denne innkallingen.

Forslag til vedtak

Sameierne tar dette til orientering.

Sak 6

Budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret legger frem budsjettet for 2025.

Forslag til vedtak

Det foreslåtte budsjettet vedtas. Sameierne gjøres oppmerksomme på at dersom sameiet skulle bli fakturert fullt ut for kommunale avgifter fra overtakelsesperioden tilbake i 2020-2021, vil det måtte dekkes av sameiets egenkapital eller om nødvendig en ekstra innbetaling fra alle seksjonseiere.

Vedlegg

3. Budsjett 2025 ES Åsdalsveien 3.xlsx
4. Budsjett 2025 ES Åsdalsveien 3.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 000,-.

Styrets innstilling

Styrearbeid er et nødvendig og viktig arbeid. Det er givende arbeid, men også tidkrevende. Styret ønsker derfor å fremme forslag om at årsmøtet godkjenner et styrehonorar på kr. 12 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 12 000,-.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Margrethe Edelsteen ble i årsmøtet i fjor valgt inn som styremedlem for to år.

Øvrige verv er åpne for nyvalg.

Roller og kandidater

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

- Harald Bjørnevaag Merckoll

  Styrets anbefaling er at Harald Bjørnevaag Merckoll velges som styreleder. Harald har allerede sittet i styret som styremedlem i ett år og har derfor god erfaring og historikk fra styrets arbeid.

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

- Mikkel Skovdal Hach

  Styrets anbefaling er at Mikkel velges som styremedlem.

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

- Marielle Kvalheim Gunnarsen

  Styrets anbefaling er at Marielle velges som varamedlem. Marielle har allerede sittet i styret som styreleder i to år og har derfor god kunnskap om styrets arbeid og historikk.
- Martin Rustad Fossnes

  Styrets anbefaling er at Martin velges som varamedlem. Martin har allerede sittet i styret som varamedlem i ett år, og har derfor god kunnskap om styrets arbeid og historikk.

EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSDALSVEIEN 3
ORG.NR. 925 354 198, KUNDENR. 2791

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	546 948	469 376	0	653 159
SUM DRIFTSINNTEKTER		**546 948**	**469 376**	**0**	**653 159**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 692	0	0	-1 692
Styrehonorar	4	-12 000	0	0	-12 000
Regnskapsførerhonorar		-32 493	-30 856	0	-33 792
Konsulenthonorar	5	-5 774	-375	0	-3 274
Drift og vedlikehold	6	-33 621	-52 612	0	-27 097
Forsikringer		-68 744	-56 535	0	-82 493
Kommunale avgifter	7	-184 530	-115 216	0	-217 745
Energi/fyring		-40 134	-40 779	0	-32 555
TV-anlegg/bredbånd		-106 178	-116 641	0	-115 200
Andre driftskostnader	8	-147 985	-135 038	0	-117 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-633 151**	**-548 052**	**0**	**-643 598**
DRIFTSRESULTAT		**-86 203**	**-78 676**	**0**	**9 561**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	599	1 134	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**599**	**1 134**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-85 604**	**-77 542**	**0**	**9 561**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-85 604	-77 542		

EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSDALSVEIEN 3
ORG.NR. 925 354 198, KUNDENR. 2791

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 469
Driftskonto OBOS-banken		75 714	179 084
SUM OMLØPSMIDLER		**75 714**	**181 553**
SUM EIENDELER		**75 714**	**181 553**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	11	9 408	95 012
SUM EGENKAPITAL		**9 408**	**95 012**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		39 358	59 593
Annen kortsiktig gjeld	10	26 948	26 948
SUM KORTSIKTIG GJELD		**66 306**	**86 541**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**75 714**	**181 553**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Åsdalsveien 3

Marielle Kvalheim Gunnarsen Margrethe Edelsteen Harald B. Merckoll

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader rekkehus	248 592
Felleskostnader blokk	155 400
Felleskostnader enebolig	52 416
TV/nett	48 288
TV/nett	36 216
TV/nett	6 036
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**546 948**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 692
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 692**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 12 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 774
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 774**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 611
Drift/vedlikehold elektro	-23 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 106
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 913
Kostnader dugnader	-2 366
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-33 621**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-127 226
Feieavgift	-2 992
Renovasjonsavgift	-54 312
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-184 530**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 657
Vaktmestertjenester	-104 008
Renhold ved firmaer	-17 336
Snørydding	-5 188
Andre fremmede tjenester	-337
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 300
Andre kontorkostnader	-86
Bank- og kortgebyr	-2 231
Velferdskostnader	-1 843
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-147 985**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	599
SUM FINANSINNTEKTER	**599**

NOTE: 10
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Forsøkt utbetalt til Urbanium Eiendom AS, men returnert pga ukjent kto (2023)	-26 948
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-26 948**

NOTE: 11
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2024**	**2023**
Andel rekkehus	5 048	97 319
Andel blokk	-1 398	-14 155
Andel enebolig	5 758	11 848
SUM EGENKAPITAL	**9 408**	**95 012**

Det er en internfordeling grunnet avdeligsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

EIERSAMEIET ÅSDALSVEIEN 3

ÅRSRAPPORT 2024

Oslo, 15. mai 2025

BAKGRUNN OG OPPSUMMERING

I løpet av året 2024 har det vært noen salg av eierseksjoner i sameiet, og vi har kunnet ønske nye seksjonseiere velkomne.

Vårt inntrykk er at trivselen og naboskapet i sameiet er godt.

Når vi har gått inn i 2025, er inflasjonen fortsatt høy. Dette reflekteres i årsregnskapet for 2024, budsjettet for 2025 og dermed felleskostnader, som foreslås øket.

Under går vi gjennom regnskapet for året som har vært, budsjettet for inneværende år og andre viktige saker styret har arbeidet med i året som har gått.

REGNSKAP FOR 2024

Regnskapet for 2024 følger vedlagt. Styret har følgende overordnede kommentarer til regnskapet:

- Regnskapet viser et underskudd på 85 604,-. Dette overføres fra egenkapital. Per 31.12.2024 har sameiet 9 408 i egenkapital.
- De største kostnadspostene i 2024 har vært:
    - Kommunale avgifter (vann- og avløp, feieavgift og renovasjonsavgift): NOK 184 530;
    - Vaktmestertjenester (gressklipping, brøyting mv.): NOK 104 008;
    - Internett og TV: NOK 106 178;

    - Elektrikerkostnader til fellesområdene: NOK 23 625;
    - Forsikringer: NOK 68 744; og
    - Strøm/fyring til fellesområdene i hus A: NOK 40 134.

Sameiets kostnader i 2024 ble høyere enn budsjettert, hovedsakelig på grunn av høy prisvekst. Dette har medført et betydelig underskudd i 2024, og sameiet har derfor lav egenkapital. Styret vedtok en økning av felleskostnadene på 12% i november 2024 (med virkning fra 1. februar 2025).

Det ble utbetalt NOK 12 000 i styregodtgjørelse i 2024.

BUDSJETT FOR 2025

På grunn av høy prisvekst gjennom 2024 og første del av 2025 har det generelt vært en økning i sameiets kostnader. Flere av sameiets største kostnadsposter (herunder offentlige avgifter) har økt mer enn varslet. For å sikre en forsvarlig og bærekraftig økonomisk drift av sameiet har styret vedtatt å øke felleskostnadene med 15% fra 1. august 2025. Med økningen i felleskostnadene ønsker styret at sameiet også bygger opp egenkapital, som per 31.12.2024 var på NOK 9 408.

Selv om felleskostnadene har økt mye de siste årene, bemerker styret at sameiet har gått med et betydelig underskudd de to siste årene. Det nåværende nivået på felleskostnadene er derfor mer riktig i forhold til sameiets kostnadsbruk og dagens prisnivå.

Det foreslås å betale 12 000 i styregodtgjørelse i 2025.

VIKTIGE SAKER DET HAR VÆRT JOBBET MED I ÅR

Styremøter

Det har i 2024 vært avholdt 7 styremøter. Referater fra styremøter publiseres fortløpende på Vibbo.

Regulering av adgangen til å søke om innstallering av varmepumper samt beboermøte

På årsmøtet 2024 ble det vedtatt at styret skal kunne behandle søknader om varmepumper. Styrende dokumenter for behandling av søknader om varmepumper ble utformet og publisert på Vibbo. I skrivende stund er varmepumpe installert i to seksjoner.

Parkering forbudt-skilt

Styret gikk til innkjøp av skilt som viser at det er parkering forbudt for andre enn sameiets seksjonseiere eller gjester. Skiltet ble montert på gjerdet ved innkjørselen.

Vår- og høstdugnad

Det ble i løpet av 2024 gjennomført både vår- og høstdugnad hvor fellesområdene ble ryddet og gjort i stand. Gjerdet på parkeringen ble også malt.

Sosialt

Det ble arrangert felles flaggheising på 17. mai.

Det ble også arrangert en egen liten lokal Halloween-feiring for barna, hvor barna gikk fra dør til dør til de som selv var med på feiringen.

Julebelysning

Felles julebelysning ble kjøpt inn til sameiet. 2 stk lyslenker og skjøteledninger ble kjøpt inn, og kan forhåpentligvis brukes i flere år. Styret sørger for montering og demontering.

Helse, miljø og sikkerhet

På Styrerommet.no, Obos egen portal for styrearbeid, ligger det en oversikt over ulike rutiner for helse, miljø og sikkerhet som må gjennomføres av et styre. Styret gjennomførte de nødvendige rutiner i 2024.

Oppfølging av avtaler med leverandører

- Vaktmestertjenester, plenklipping og snømåking: Avtale er med Bygårdsservice AS. Arbeidsoppgavene dekket av avtalen er vedlikehold av

søppelbod (rydde og holde orden), vasking av gang i bygg 3A, plenklipp inkl. kantklipp, feiing av tomt hver vår, snøbrøyting ved snøfall over 5 cm. Avtalen utvidet til å også omfatte vask av gulvarealet utenfor bodene i hus A. Purringer dessverre vært nødvendig for klipping av gress til tider. Styret har vurdert leveransen fra Bygårdsservice, og også vurdert andre leverandører. Etter en totalvurdering, særlig mht pris – og også en tett dialog med Bygårdsservice ved oppfølging av avtalen – har styret valgt at vi fortsetter avtale om gressklipping og snørydding.

Styret krevde i 2024 erstatning for busker som ble ødelagt pga plenklipping. Bygårdsservice plantet nye busker.

- TV/bredbånd: Telia-avtalen er i skrivende stund fornyet.
- Forsikring: Ikke noe nytt
- Alarm/brannvarsling i hus A: Elotec gjennomførte den 26.november 2024 en årskontroll av brannvarslingsanlegget i hus A. Ved kontrollen ble det utført en sirenetest. Dette gjøres som en del av rutinemessig vedlikehold og testing for å sikre at brannvarslingsanlegget fungerer best mulig. Styret fikk oversendt en kontrollrapport. Oppfølgingspunktene fra fjorårets årskontroll ble fulgt opp våren 2024. Det ble i den anledning hengt opp orienteringsplan for brannvesenet ved utgangsdøren.
- Stillesby Ventilasjon skiftet ut defekt takvifte, etter langvarig feil med avtrekk i seksjonene 12 og 15 (nordvestsiden av huset). Dette fikk vi gjort kostnadsfritt, som følge av garanti.

Øvrig

- Det har dessverre vært flere tilfeller dårlig søppelhåndtering. Ved flere anledninger er det kastet søppel i søppelbeholdere som allerede er stappfulle, med den konsekvens at lokket ikke har blitt lukket ordentlig

og fugler har dratt søppelet ut. Dette selv om det har vist seg å være ledig kapasitet i beholdere lenger inn.

Styret vil sterkt oppfordre alle til å ta ordentlig ansvar og sørge for at søppel kastes korrekt og sørge for at lokket alltid lukkes ordentlig slik at vi slipper søppel og skitt spredt utover. Andre som eventuelt kaster søppel for beboere, eksempelvis rengjøringsfirmaer eller gjester, må informeres om korrekt søppelhåndtering.

Det er også viktig at større mengder papp eller avfall som skiller seg fra dagligdags avfall kjøres bort av beboere selv. Det er til informasjon containere for glass og papiravfall bl.a. på Midtåsen.

- Styret observerer at det tidvis kjøres for fort på fellesområdet. Styret vil derfor sterkt oppfordre alle til å kjøre saktere da det kan være uoversiktlig og vi har ingen å miste, hverken store eller små.

	2024	2025
		Budsjett*
DRIFTSINNTEKTER:		
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	546 948	755 109
SUM INNTEKTER	**546 948**	**755 109**
DRIFTSKOSTNADER:		
PERSONALKOSTNADER	- 1 692	- 3 000
STYREHONORAR	- 12 000	- 12 000
REGNSKAPSFØRERHONORAR	- 32 493	- 33 792
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	- 5 774	- 6 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	- 33 621	- 30 000
FORSIKRINGER	- 68 744	- 82 493
KOMMUNALE AVGIFTER	- 184 530	- 220 000
ENERGI / FYRING	- 40 134	- 40 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	- 106 178	- 115 200
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	- 147 985	- 130 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	**- 633 151**	**- 672 485**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	**- 86 203**	**82 624**
DRIFTSRESULTAT:	**- 86 203**	**82 624**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD		
FINANSINNTEKTER	599	600
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**599**	**600**
RESULTAT	**- 85 604**	**83 224**

*** Hensyntatt økning av felleskostnadene med 15% fra 1. august 2025.**

Intern informasjon underlagt taushetsplikt

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.06.25
Selskapsnummer: 2791 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSDALSVEIEN 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Marielle Kvalheim Gunnarsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Pål Sekkelsten Østby og Sondre Skaug Bjørnebekk er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Orientering om styrets arbeid i 2024

Sameierne tar dette til orientering.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Budsjett 2025

Det foreslåtte budsjettet vedtas. Sameierne gjøres oppmerksomme på at dersom sameiet skulle bli fakturert fullt ut for kommunale avgifter fra overtakelsesperioden tilbake i 2020-2021, vil det måtte dekkes av sameiets egenkapital eller om nødvendig en ekstra innbetaling fra alle seksjonseiere.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 12 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Harald Bjørnevaag Merckoll

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Mikkel Skovdal Hach

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Marielle Kvalheim Gunnarsen

☐ Martin Rustad Fossnes

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSDALSVEIEN 3

Organisasjonsnummer: 925354198
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juni kl. 09:00 til 6. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Marielle Kvalheim Gunnarsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Pål Sekkelsten Østby og Sondre Skaug Bjørnebekk er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Orientering om styrets arbeid i 2024

Styret orienterer om styrets arbeid i 2024. En skriftlig versjon av orienteringen er inntatt i årsrapporten som er vedlagt denne innkallingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameierne tar dette til orientering.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Budsjett 2025

Styret legger frem budsjettet for 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslåtte budsjettet vedtas. Sameierne gjøres oppmerksomme på at dersom sameiet skulle bli fakturert fullt ut for kommunale avgifter fra overtakelsesperioden tilbake i 2020-2021, vil det måtte dekkes av sameiets egenkapital eller om nødvendig en ekstra innbetaling fra alle seksjonseiere.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 10
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 000,-.

Styrets innstilling
Styrearbeid er et nødvendig og viktig arbeid. Det er givende arbeid, men også tidkrevende. Styret ønsker derfor å fremme forslag om at årsmøtet godkjenner et styrehonorar på kr. 12 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 12 000,-.

SM PSØ MKG

SM PSØ MKG

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Margrethe Edelsteen ble i årsmøtet i fjor valgt inn som styremedlem for to år.

Øvrige verv er åpne for nyvalg.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Harald Bjørnevaag Merckoll (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Harald Bjørnevaag Merckoll

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mikkel Skovdal Hach (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mikkel Skovdal Hach

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Martin Rustad Fossnes (10 stemmer)
Marielle Kvalheim Gunnarsen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Rustad Fossnes
Marielle Kvalheim Gunnarsen

Sign

Marielle K. Gunnarsen

Oslo, 11. juni 2025

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSDALSVEIEN 3

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er sameiet Åsdalsveien 3.

Sameiet består av eiendommen gnr. 182 bnr. 285 i Oslo kommune.

Sameiet består av 15 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner. Eierbrøken er fastsatt med grunnlag i areal BRA (inklusivt tilleggsareal, eksklusiv terrasse).

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av vedlegg 1 som er utdrag fra seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 16.06.2020 med endringer (bod som tilleggsareal, eksklusiv bruksrett, se 4.1 under og vedlegg 2) sist bekreftet tinglyst 25.01.2023.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.1 Enerett til bruk av fellesareal

I henhold til det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd.

- Seksjon 1 har enerett til bruk av et nærmere avgrenset areal på nordvest siden av seksjon 1 mot Åsdalsveien, samt et nærmere avgrenset areal foran seksjon 1 på nordsiden, jf. vedlegg 2.
- Seksjon 10 har enerett til bruk av et nærmere avgrenset areal foran seksjon 10 mot Åsdalsveien, jf. vedlegg 2.

En vedtektsfestet bruksrett over fellesarealet er kun en disposisjonsrett til bruk. Den gir ingen eierbeføyelser ut over dette. Dette betyr at arealet ikke kan avhendes eller på annen måte omdisponeresuten uten samtykket fra årsmøtet. Dersom arealet skal avhendes, som vil kreve

BESKYTTET

Sist revidert 08.05.2024
(inntatt vedtektsendringer
vedtatt i årsmøte 2024)

enstemmighet blant seksjonseierne, tilfaller vederlaget alle seksjonseierne iht. eierbrøken, ikke seksjonseieren med bruksrett.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, samt del av fellesareal hvor den enkelte seksjon har enerett til bruk, jf. punkt 4.1. Der en seksjon har enerett til bruk, skal vedlikehold bæres av seksjonen alene.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

BESKYTTET

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Hver seksjon har tilgang til parkeringsplass på sameiets fellesarealet i samsvar med plan vedlagt som vedlegg 3 til disse vedtekter.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Ettersom de tre ulike bygningene har ulike rehabiliteringsbehov skal følgende kostnader likevel belastes seksjonseierne slik:

Eierne av seksjon 1 (eneboligen) skal dekke enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuelle utskifting av den delen av bygningsmassen som direkte knytter seg til seksjon 1.

Eierne av seksjon 2-9 skal dekke enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuelle utskifting av den delen av bygningsmassen som direkte knytter seg til seksjonene 2-9 etter intern sameiebrøk.

BESKYTTET

Sist revidert 08.05.2024
(inntatt vedtektsendringer
vedtatt i årsmøte 2024)

Eierne av seksjon 10-15 skal dekke enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuelle utskifting av den delen av bygningsmassen som direkte knytter seg til seksjonene 10-15 etter intern sameiebrøk.

Kostnader som knytter seg til innvendig fellesareal som kun tjener seksjonene 10-15 skal kun fordeles på eierne av seksjonene 10-15 etter intern sameiebrøk.

Kostnader for parkeringsplass og evt. kabel-tv likefordeles per plass/abonnement.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

BESKYTTET

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

BESKYTTET

Sist revidert 08.05.2024
(inntatt vedtektsendringer
vedtatt i årsmøte 2024)

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styremedlemmene skal uavhengig av bygning de selv bor i, representere alle eierseksjoner.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

BESKYTTET

Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Kortfattet referat/protokoll gjøres tilgjengelig for sameierne innen rimelig tid etter hvert styremøte og skal også være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

BESKYTTET

Sist revidert 08.05.2024
(inntatt vedtektsendringer
vedtatt i årsmøte 2024)

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameie skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp varmepumpe eller annet lignende utstyr som medfører utvendig

BESKYTTET

installasjon uten forutgående styregodkjennelse. Ved søknad må detaljer om plassering og utstyrets type fremgå klart, og styret kan fastlegge mer detaljerte formkrav til søknaden. Det vil foretas en konkret helhetsvurdering i hvert søknadstilfelle. Seksjonseieren som etter styregodkjenning går videre med installasjon må dekke alle direkte og indirekte kostnader med utstyret, herunder demontering og montering ved fasadearbeider og lignende, samt skader som kan tilskrives installasjonen eller driften av utstyret.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

BESKYTTET

Sist revidert 08.05.2024
(inntatt vedtektsendringer
vedtatt i årsmøte 2024)

Vedlegg 1: Seksjonering

Seksjons-nummer		**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring				**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)
1	B	143	B	13	B	65		25		
2	B	118	B	14	B	49		26		
3	B	118	B	15	B	48		27		
4	B	104	B	16				28		
5	B	105	B	17				29		
6	B	105	B	18				30		
7	B	104	B	19				31		
8	B	104	B	20				32		
9	B	105	B	21				33		
10	B	128	B	22				34		
11	B	49		23				35		
12	B	48		24				36		
Sum tellere:		1393				Nevner =		1393		

I de følgende planskisser er utdraget som er inkludert her kun for kjeller i hus A med bodfordeling etter siste endringer.

BESKYTTET



BESKYTTET

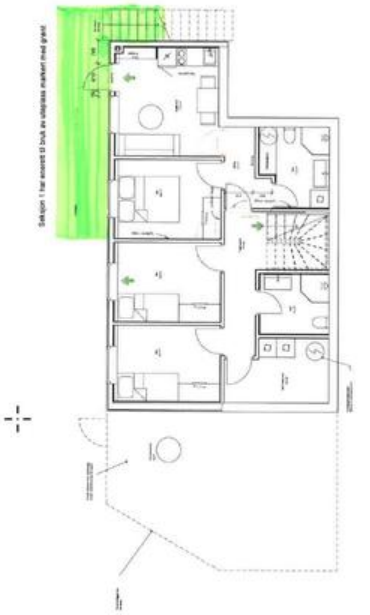


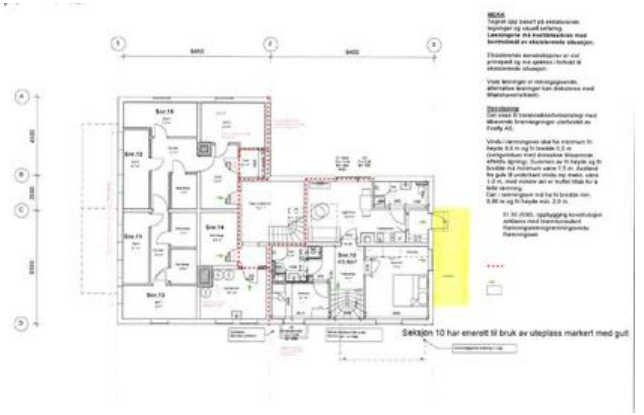
BESKYTTET

Vedlegg 2: Eksklusiv bruksrett



Sist revidert 08.05.2024
(inntatt vedtektsendringer
vedtatt i årsmøte 2024)

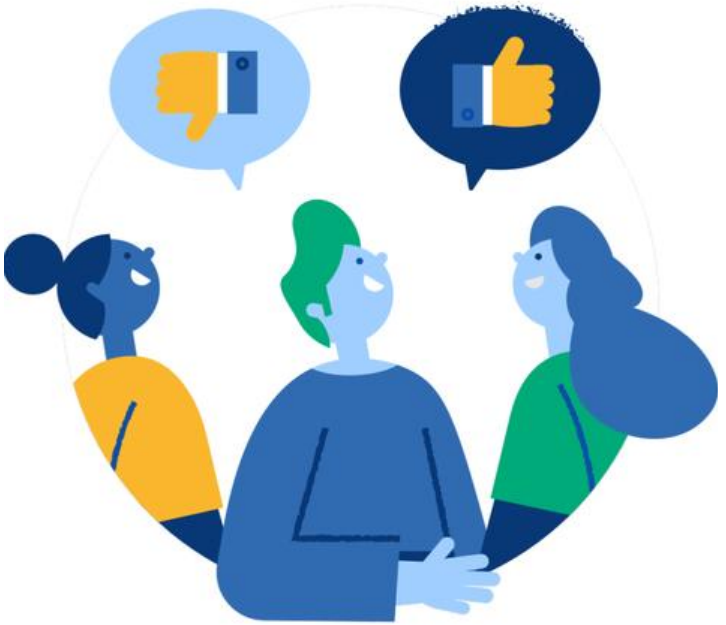




Sist revidert 08.05.2024
(inntatt vedtektsendringer
vedtatt i årsmøte 2024)

Vedlegg 3: Parkeringsplasser





Ekstraordinært årsmøte 2021

Es Åsdalsveien 3
Digitalt årsmøte avholdes 5. november - 12. november 2021

Digital avstemning
Velkommen til årsmøte i Es Åsdalsveien 3. Avstemningen åpner 5. november kl. 09:00 og lukker 12. november kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

https://vibbo.no/2791

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling
1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Endring av vedtekter
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Es Åsdalsveien 3
Sondre Skaug Bjørnebekk

Mathias Berg

Karen Marie Vasli

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Sondre Bjørnebekk velges.

Sak 3

Endring av vedtekter

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det foreligger forslag om å endre vedtektene i forbindelse med at 2 seksjoner i sameiet har fått enerett til bruk av enkelte deler av sameiets fellesareal. Enerett til bruk av fellesareal skal fastsettes i sameiets vedtekter i samsvar med eierseksjonsloven § 25 femte ledd.

Det er foreslått inntatt nytt punkt, punkt 4.1 i vedtektene, som lyder:

"4.1 Enerett til bruk av fellesareal

I henhold til det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd.

• Seksjon 1 har enerett til bruk av et nærmere avgrenset areal på nordvest siden av seksjon 1 mot Åsdalsveien, samt et nærmere avgrenset areal foran seksjon 1 på nordsiden, jf. vedlegg 1.

• Seksjon 10 har enerett til bruk av et nærmere avgrenset areal foran seksjon 10 mot Åsdalsveien, jf. vedlegg 2

En vedtektsfestet bruksrett over fellesarealet er kun en disposisjonsrett til bruk. Den gir ingen eierbeføyelser ut over dette. Dette betyr at arealet ikke kan avhendes eller på annen måte omdisponeresuten uten samtykket fra årsmøtet. Dersom arealet skal avhendes, som vil kreve enstemmighet blant seksjonseierne, tilfaller vederlaget alle seksjonseierne iht. eierbrøken, ikke seksjonseieren med bruksrett."

Det er videre foreslått en tilføyelse til § 6 om vedlikehold, første ledd. Tilføyelsen fremkommer her, i forlengelsen av gjeldende § 6 første ledd:

Gjeldende tekst: "Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten"

Foreslått tilføyelse: "samt del av fellesareal hvor den enkelte seksjon har enerett til bruk, jf. punkt 4.1. Der en seksjon har enerett til bruk, skal vedlikehold bæres av seksjonen alene."

Styrets innstilling
Vedtektene endres som forelslått.

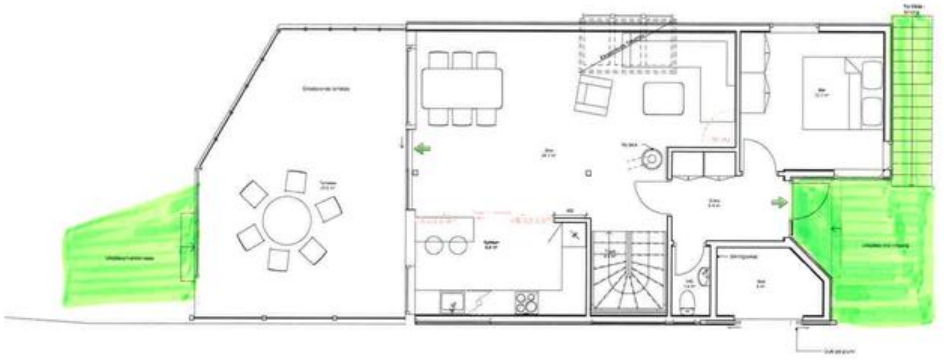
Forslag til vedtak
Foreslåtte endringer til vedtektene vedtas som foreslått.

Vedlegg
1. Vedlegg til vedtekter - ekslusiv bruk.pdf

2. 2791 Es Åsdalsveien 3.pdf
3. Vedtekter - oppdatert november 2021.pdf

Vedlegg 1, datert 19.10.2021

Tegninger er kun målsatt i den grad det anses som relevant for endringene



Seksjon 1 har enerett til bruk av uteplasser markert med grønt

PLAN 1
Kjøkkenet er flyttet og det etableres soverom i tidligere kjøkkenområde. Kjøkken etableres i tidligere arbeidsrom.

MERKNADER:
Eksisterende bygningsmasse er ikke oppmålt i sin helhet. Det må påregnes avvik på mål, og alle mål må kontrollmåles på stedet slik at ev. utførdringer med tegnet løsning avklares.

Detaljer er ikke tegnet ut av ARK, og det er forutsatt at det velges prosesskapende løsninger iht. byggetekstblad eller tilsvarende. Dersom det er behov for detaljer eller ytterligere prosjekteringsunderlag, må arkitekt kontaktes slik at dette fremskaffes.

Det skal velges produkter til byggverk uten, eller med lavt innhold av helse- og miljøskadelige stoffer, ref. TEK17 §9-2.

Soderom skal utføres iht. gjeldende våtromsnorm.

Dersom utførende er i tvil om løsning, skal ARK kontaktes før løsning velges.

TEGNFORKLARING:
Rivde
Nybygg
Rømningsvei

ARBEIDSTEGNING

Urbanum Eiendom AS
Pb. 1648 Vika, 0120 Oslo

DERLICK

Ombygging eneboig
Asaklitunet 3, 1163 Oslo
Gnr./Bnr. 182/259

Plan 1

Mål	AB	
Derlick Ark.	1 : 50	15.03.2021
1001	AB-101	A

7 av 32

Vedlegg 1, datert 19.10.2021

Tegninger er kun målsatt i den grad det anses som relevant for endringene

Seksjon 1 har enerett til bruk av uteplass markert med grønt



PLAN UNDERETASJE:
Det etableres inngangsparti og ny terrassedør i bod nr. 4. Ny vegg med dør mot trappegang.
Det etableres bad i tidligere vaskerom, og vaskerom flyttes til tidligere bod som nå gjøres om til Bodvaskerom.

MERKNADER:
Eksisterende bygningsmasse er ikke oppmålt i sin helhet. Det må påregnes avvik på mål, og alle mål må kontrollmåles på stedet slik at ev. utførdringer med tegnet løsning avklares.

Detaljer er ikke tegnet ut av ARK, og det er forutsatt at det velges prosesskapende løsninger iht. byggetekstblad eller tilsvarende. Dersom det er behov for detaljer eller ytterligere prosjekteringsunderlag, må arkitekt kontaktes slik at dette fremskaffes.

Det skal velges produkter til byggverk uten, eller med lavt innhold av helse- og miljøskadelige stoffer, ref. TEK17 §9-2.

Soderom skal utføres iht. gjeldende våtromsnorm.

Dersom utførende er i tvil om løsning, skal ARK kontaktes før løsning velges.

TEGNFORKLARING:
Rives
Nytt
Rømningsvei

ARBEIDSTEGNING

Urbanum Eiendom AS
Pb. 1648 Vika, 0120 Oslo

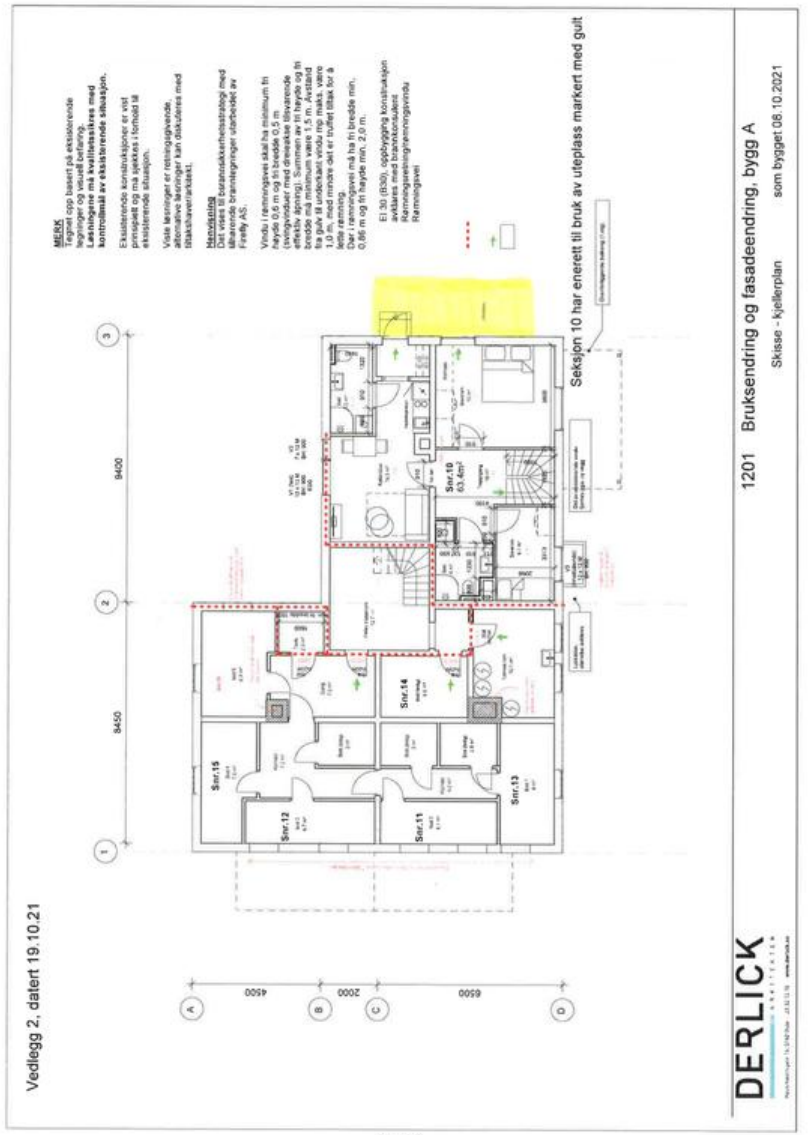
DERLICK

Ombygging eneboig
Asaklitunet 3, 1163 Oslo
Gnr./Bnr. 182/259

Plan underetasje

Mål	AB	
Derlick Ark.	1 : 50	15.03.2021
1001	AB-102	A

8 av 32



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSDALSVEIEN 3

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er sameiet Åsdalsveien 3.

Sameiet består av eiendommen gnr. 182 bnr. 285 i Oslo kommune.

Sameiet består av 15 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner. Eierbrøken er fastsatt med grunnlag i areal BRA (inklusivt tilleggsareal, eksklusiv terrasse).

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst (...).

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Reseksjonering

Seksjonseierne i sameiet Åsdalsveien 3 er innforstått med at Sameiet Åsdalsveien3 vil kunne reseksjoneres og at antall seksjoner vil kunne økes, enten ved at det etableres flere seksjoner eller at deler av seksjoner deles opp i flere seksjoner. Dersom Urbanium Eiendom AS foreslår slik seksjonering forplikter seksjonseierne i sameiet Åsdalsveien 3 seg til å stemme for dette, og skal ikke forhindre/forsinke dette på noen måte. Dersom slik seksjonering gjennomføres, vil nærværende vedtekt måtte revideres og tilpasses at det tilkommer flere seksjoner. Denne bestemmelsen kan ikke endres eller fjernes uten etter samtykke fra Urbanium Eiendom AS (org. nr. 917 369 879)

6. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

7. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Hver seksjon har tilgang til parkeringsplass på sameiets fellesarealet i samsvar med plan vedlagt som billag 1 til disse vedtekter.

7.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

8. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

9. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Ettersom de tre ulike bygningene har ulike rehabiliteringsbehov skal følgende kostnader likevel belastes seksjonseierne slik:

Eierne av seksjon 1 (eneboligen) skal dekke enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuelle utskifting av den delen av bygningsmassen som direkte knytter seg til seksjon 1.

Eierne av seksjon 2-9 skal dekke enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuelle utskifting av den delen av bygningsmassen som direkte knytter seg til seksjonene 2-9 etter intern sameiebrøk.

Eierne av seksjon 10-15 skal dekke enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuelle utskifting av den delen av bygningsmassen som direkte knytter seg til seksjonene 10-15 etter intern sameiebrøk.

Kostnader som knytter seg til innvendig fellesareal som kun tjener seksjonene 10-15 skal kun fordeles på eierne av seksjonene 10-15 etter intern sameiebrøk.

Kostnader for parkeringsplass og evt. kabel-tv likefordeles per plass/abonnement.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

10. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

11. Årsmøtet

11.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

11.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

11.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

11.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og (1) varamedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameie skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSDALSVEIEN 3

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er sameiet Åsdalsveien 3.

Sameiet består av eiendommen gnr. 182 bnr. 285 i Oslo kommune.

Sameiet består av 15 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner. Eierbrøken er fastsatt med grunnlag i areal BRA (inklusivt tilleggsareal, eksklusiv terrasse).

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst (...).

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.1 Enerett til bruk av fellesareal

I henhold til det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd.

- Seksjon 1 har enerett til bruk av et nærmere avgrenset areal på nordvest siden av seksjon 1 mot Åsdalsveien, samt et nærmere avgrenset areal foran seksjon 1 på nordsiden, jf. vedlegg 1 datert 19.10.2021.
- Seksjon 10 har enerett til bruk av et nærmere avgrenset areal foran seksjon 10 mot Åsdalsveien, jf. vedlegg 2 datert 19.10.21

En vedtektsfestet bruksrett over fellesarealet er kun en disposisjonsrett til bruk. Den gir ingen eierbeføyelser ut over dette. Dette betyr at arealet ikke kan avhendes eller på annen måte omdisponeresuten samtykket fra årsmøtet. Dersom arealet skal avhendes, som vil kreve enstemmighet blant seksjonseierne, tilfaller vederlaget alle seksjonseierne iht. eierbrøken, ikke seksjonseieren med bruksrett.

5. Reseksjonering

Seksjonseierne i sameiet Åsdalsveien 3 er innforstått med at Sameiet Åsdalsveien3 vil kunne reseksjoneres og at antall seksjoner vil kunne økes, enten ved at det etableres flere seksjoner eller at deler av seksjoner deles opp i flere seksjoner. Dersom Urbanium Eiendom AS foreslår slik seksjonering forplikter seksjonseierne i sameiet Åsdalsveien 3 seg til å stemme for dette, og skal ikke forhindre/forsinke dette på noen måte. Dersom slik seksjonering gjennomføres, vil nærværende vedtekt måtte revideres og tilpasses at det tilkommer flere seksjoner. Denne bestemmelsen kan ikke endres eller fjernes uten etter samtykke fra Urbanium Eiendom AS (org. nr. 917 369 879)

6. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, samt del av fellesareal hvor den enkelte seksjon har enerett til bruk, jf. punkt 4.1. Der en seksjon har enerett til bruk, skal vedlikehold bæres av seksjonen alene.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

7. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Hver seksjon har tilgang til parkeringsplass på sameiets fellesarealet i samsvar med plan vedlagt som billag 1 til disse vedtekter.

7.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

8. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

9. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Ettersom de tre ulike bygningene har ulike rehabiliteringsbehov skal følgende kostnader likevel belastes seksjonseierne slik:

Eierne av seksjon 1 (eneboligen) skal dekke enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuelle utskifting av den delen av bygningsmassen som direkte knytter seg til seksjon 1.

Eierne av seksjon 2-9 skal dekke enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuelle utskifting av den delen av bygningsmassen som direkte knytter seg til seksjonene 2-9 etter intern sameiebrøk.

Eierne av seksjon 10-15 skal dekke enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuelle utskifting av den delen av bygningsmassen som direkte knytter seg til seksjonene 10-15 etter intern sameiebrøk.

Kostnader som knytter seg til innvendig fellesareal som kun tjener seksjonene 10-15 skal kun fordeles på eierne av seksjonene 10-15 etter intern sameiebrøk.

Kostnader for parkeringsplass og evt. kabel-tv likefordeles per plass/abonnement.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

10. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

11. Årsmøtet

11.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

11.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

11.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

11.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og (1) varamedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameie skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

BESKYTTET

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Karen Marie Vasli slutter i Urbanium Gruppen og det gjør det nødvendig å velge

Innstilling

Forslag på Bjørn Hroar Framstad

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Bjørn Hroar Framstad

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkreving av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

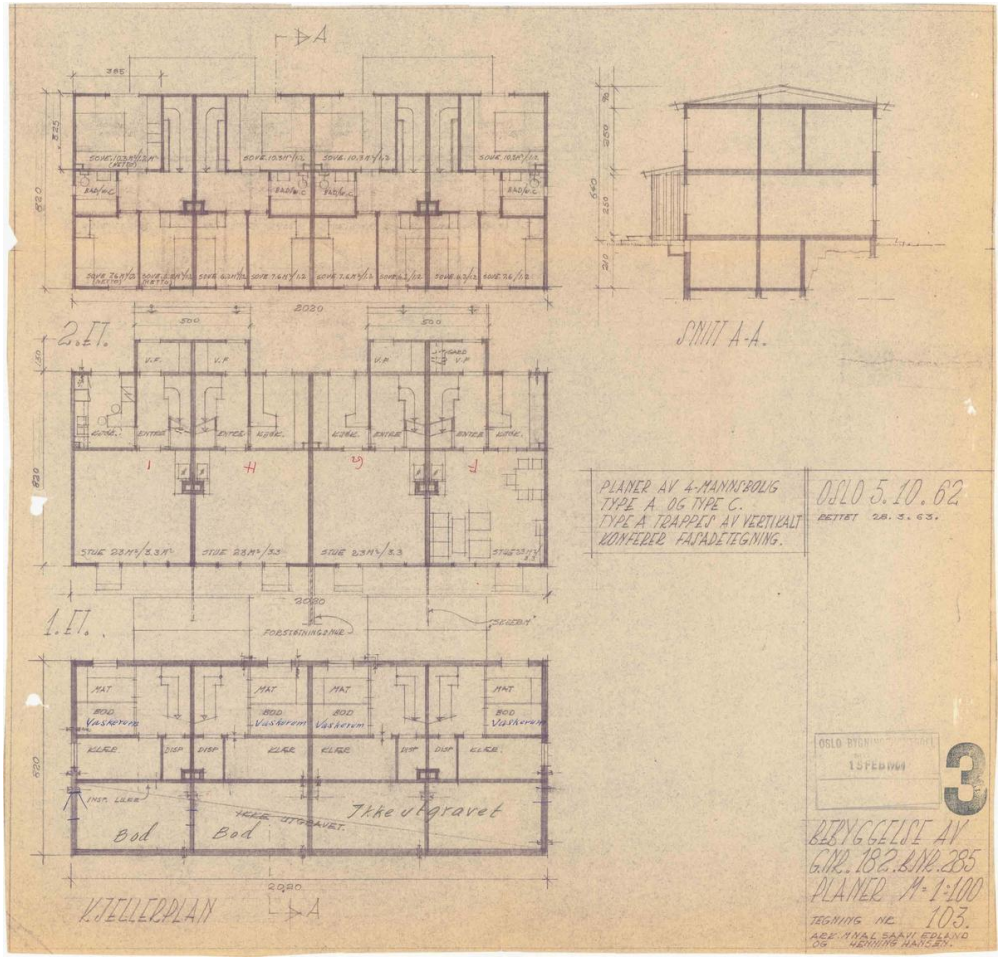
- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift

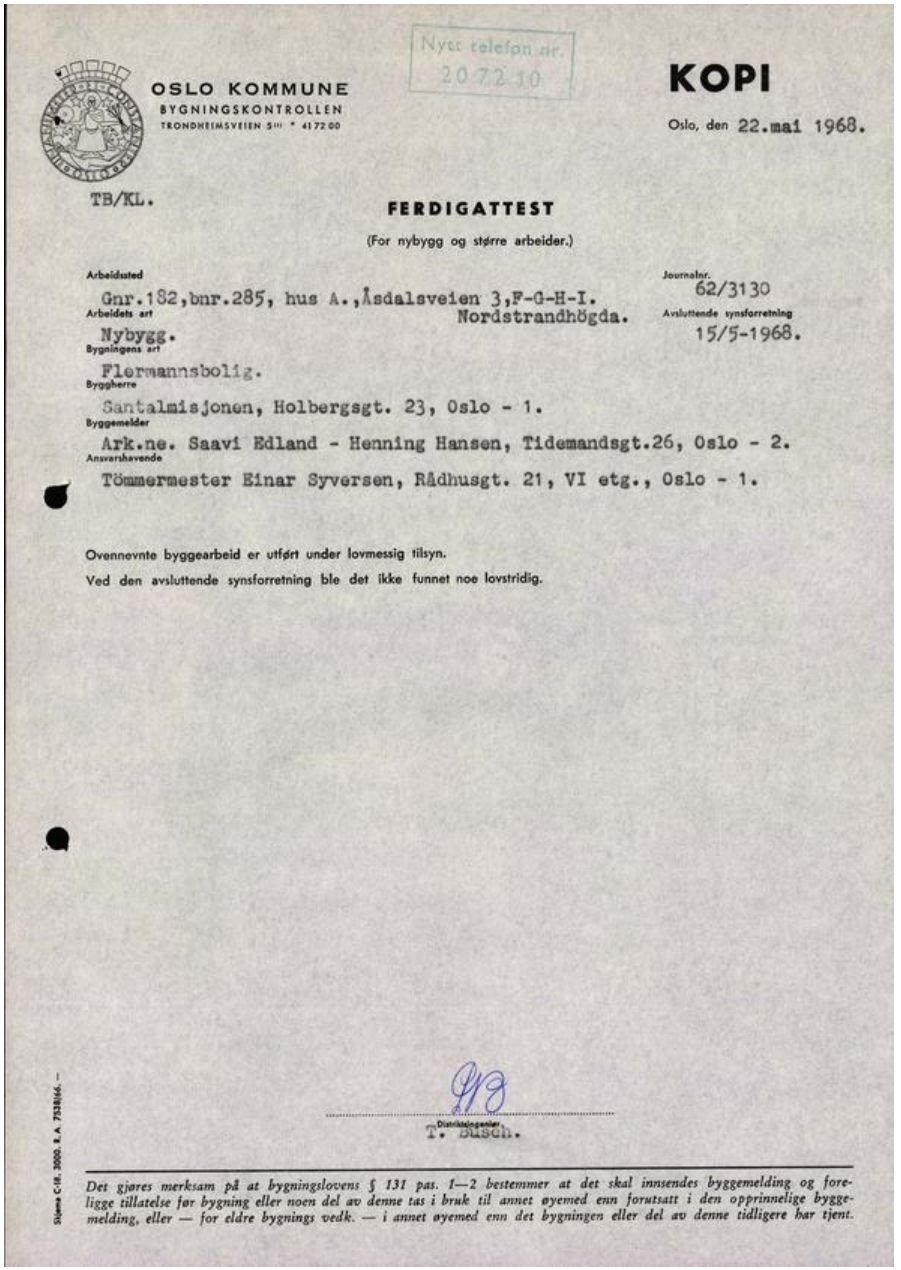
OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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


A
SNITT A-A.
2. ET.
1. ET.
KJELLERPLAN
Bod
Bod
Ikke utgravet
PLANER AV 4-MANNSBOLIG
TYPE A OG TYPE C.
TYPE A TRAPPES AV VERTIKALT
KONFEBER FASADETEGNING.
OSLO 5.10.62.
RETTET 28.3.63.
OSLO BYGNINGSRÅD
13 FEB 1964
3
BEBYGGELSE AV
G.NR. 182. B.NR. 285
PLANER M: 1:100
TEGNING NR. 103.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 511 * 41 72 00

Nytt telefon nr.
20 72 10

KOPI

Oslo, den 22.mai 1968.

TB/KL.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.182,bnr.285, hus A.,Åsdalsveien 3,F-G-H-I. Nordstrandhögda.

Journalnr.
62/3130

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
15/5-1968.

Bygningens art
Flermannsbolig.

Byggherre
Santalmisjonen, Holbergsgt. 23, Oslo - 1.

Byggemelder
Ark.ne. Saavi Edland - Henning Hansen, Tidemandsgt.26, Oslo - 2.

Ansvarshavende
Tömmermester Einar Syversen, Rådhusgt. 21, VI etg., Oslo - 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

T. Busch.
Distriktsingeniør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skanska C-18. 2000. E.A. 7338166. —

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DERLICK ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.04.2022
	201919563 - 27 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Vera Viik Vesterlid	

Adresse: ÅSDALSVEIEN 3 B-I
Tiltakshaver: URBANIUM GRUPPEN AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 182/285/0/0
Søker: DERLICK ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Åsdalsveien 3 B-I

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, innvendige endringer og fasadeendringer, mottatt 03.03.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201919563			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A3-006	01.11.2019	1/14
Plan kjeller - Hus B-E	A3-101U B-E	01.11.2019	1/27
Plan 1 etasje - Hus B-E	A3-101 B-E	01.11.2019	1/29
Plan 1 etasje - Hus F-I	A3-101 F-I	01.11.2019	1/30
Plan 2 etasje - Hus B-E	A3-102 B-E	01.11.2019	1/31
Plan 2 etasje - Hus F-I	A3-102 F-I	01.11.2019	1/32
Snitt A og B - Hus B-E	A3-300 B-E	01.11.2019	1/33
Fasade mot øst og nord - Hus B-E	A3-401 B-E	01.11.2019	1/35
Fasade mot øst og nord - Hus F-I	A3-401 F-I	01.11.2019	1/36
Fasade mot vest og sør - Hus B-E	A3-402 B-E	01.11.2019	1/37

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Fasade mot vest og sør - Hus F-I	A3-402 F-I	01.11.2019	1/38
Plan kjeller	A3-101U F-I	20.12.2019	5/4
Plan kjeller	A3-101U F-I	07.08.2020	13/5
Snitt A og B - Hus F-I	A3-300 F-I	07.08.2020	13/6

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er sendt inn, men ikke ferdigbehandlet av PBE. Avfallsrapporten vil behandles så fort som mulig.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Vilde Vera Viik Vesterlid - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
URBANIUM GRUPPEN AS, c/o Malling & Co Forvaltning AS, Postboks 1883 Vika, 0124 OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bovim Fuglu Svingen A/S Arkitekter
Nordahl Bruns gate 11

0165 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930019699	93/32434

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ingrid J. Sollai	17. august 1993

Arbeidssted : 182/0285 Åsdalsveien 3
Byggherre : Santalmisjonens boliger, v/Bovim, Solveien 110, 1162 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG BOLIG, VINDFANG + BOD

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 12.8.93 på kartet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.

2. Melding foreligge fra vann- og avløpsverket til plan- og bygningsetaten om at vann- og kloakkspørsmålet er ordnet.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Det er innkommet protest.
Den protesterende er dags dato underrettet om approbasjonen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

AVDELING ØST,
SEKSJON FOR BYGGESAK OG BYGNINGSKONTROLL

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ingrid Jørgensen Sollai
Avdelingsarkitekt I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 05.10.2015**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr: 199300917-9**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Åsdalsveien 3 F-G-H-I

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år
X	Approbasjon – **Tiltaket er oppført. Se kommentar i Doculive.**

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**
- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

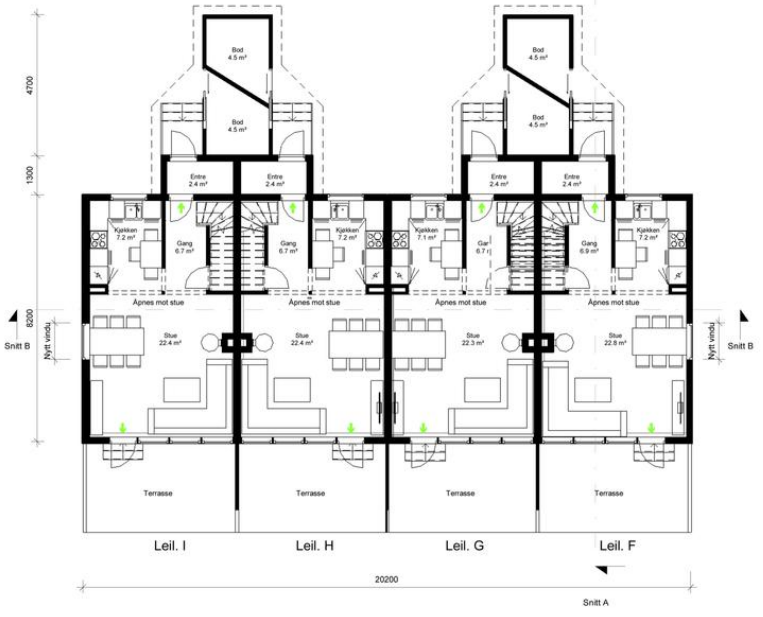
2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**
- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

Ansvarlig for utarbeidelse
Godkjent av Sist revidert
Side 1 av 1

©Oslo kommune – Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse



Koter er ikke påført da de ikke endres som følge av tiltaket

Rømningsvei

Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad i ett trinn
Vedlegg E-19

Tiltakshaver
Urbanium Eiendom AS
Pb 1688 Vika, 0120 Oslo

DERLICK

Prosjekt
Bruksendring og oppgradering av boliger
Åsdalsveien 3, 1163 Oslo
Gnr./Bnr. 182/285

Tittel
Plan 1, leil. F-I - ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. internkontroll	Ferdig kontrollert
KB	AB	
Tegnet av	Målestokk	Dato
Derlick Ark.	1 : 100	01.11.19
Søknr.	Tegn. nr.	Rev.
1201	A3-101 F-I	

Koter er ikke påført da de ikke endres som følge av tiltaket

Ingen søknadspliktige endringer i plan 2.



Rømningsvei

Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad i ett trinn
Vedlegg E-21

Tiltakshaver
Urbanium Eiendom AS
Pb 1688 Vika, 0120 Oslo

DERLICK

Prosjekt
Bruksendring og oppgradering av boliger
Åsdalsveien 3, 1163 Oslo
Gnr./Bnr. 182/285

Tittel
Plan 2, leil. F-I - ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Fedlig kontrollert
KB	AB	
Tegnet av	Målestokk	Dato
Derlick Ark.	1 : 100	01.11.19
Saksnr.	Tegn. nr.	Rev.
1201	A3-102 F-I	



Rømningsvei

Rev	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato
A	Soverom/gjesterom endret til bod i leil. H og I	KB	KB	20.12.19
B	Bruksendring ett rom i kjeller i hhv. leil. H og I	KB	AB	07.08.20

Søknad en endring av gitt tillatelse
Vedlegg E-20

Tiltakshaver
Urbanium Eiendom AS
Pb 1688 Vika, 0120 Oslo

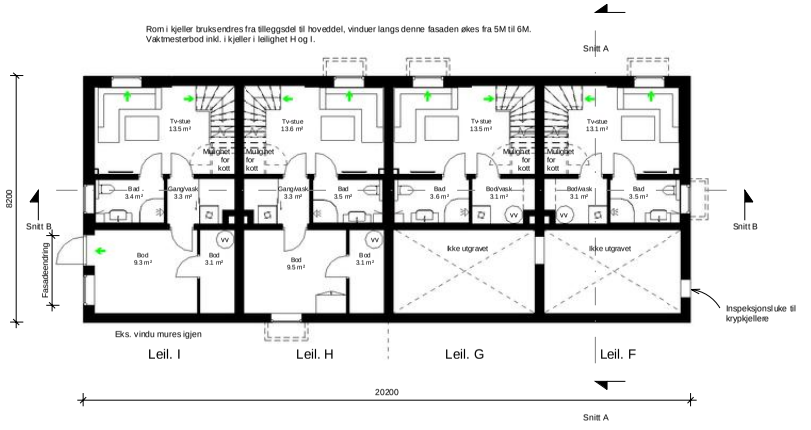
DERLICK

Prosjekt
Bruksendring i kjeller - leil. H og I
Åsdalsveien 3, 1163 Oslo
Gnr./Bnr. 182/285

Tittel
Plan kjeller, leil. H-I - ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Fedig kontrollert
KB	AB	
Tegnet av	Målestokk	Dato
Derlick Ark.	1 : 100	24.05.20
Saksnr.	Tegn. nr.	Rev.
1201	A3-101U F-I	B

Koter er ikke påført da de ikke endres som følge av tiltaket



Rømningsvei

Rev	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato
A	Soverom/gesterom endret til bod i leil. H og I	KB	KB	20.12.19

Søknad i ett trinn
Vedlegg E-20

Tiltakshaver
Urbanium Eiendom AS
Pb 1688 Vika, 0120 Oslo

DERLICK

Prosjekt
Bruksendring og oppgradering av boliger
Åsdalsveien 3, 1163 Oslo
Gnr./Bnr. 182/285

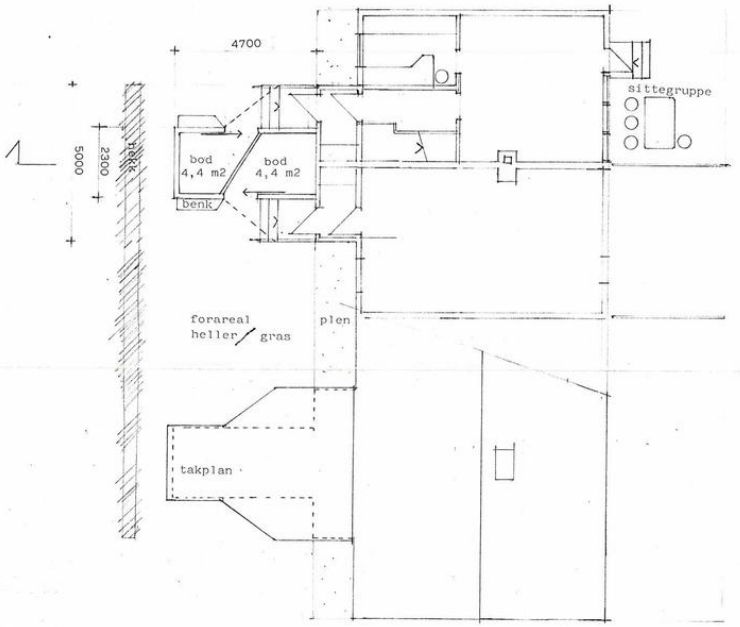
Tittel
Plan kjeller, leil. F-I - ny situasjon

Ansv. PRO ARK	Ansv. Internkontroll	Fedig kontrollert
KB	AB	

Tegnet av	Målestokk	Dato
Derlick Ark.	1 : 100	01.11.19

Saksnr.	Tegn. nr.	Rev.
1201	A3-101U F-I	A

MOTTATT
24.MAI 93
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



Santalmisjonens boliger Åsdalsv. 3	MÅL	DATO	SIGN.	INDEX	
PLAN BOD	1:100	11.5.93			02
BOVIM·FUGLU·SVINGEN AS ARKITEKTER MNAL NORDAHL BRUNSGT. 11 0165 OSLO TLF. 02 364350					

Skatteetaten

Dato
19.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 182 Bnr 285 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Åsdalsveien 3H, 1166 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 040 327
Som sekundærbolig:	kr 8 161 308

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
ÅSDALSVEIEN 3H

Dato: 18.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514344
8597794

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.182 BNR. 285

Vi viser til bestilling av 20250618 for ÅSDALSVEIEN 3H.

GNR. 182 BNR. 285

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.05.1900.

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

3986 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

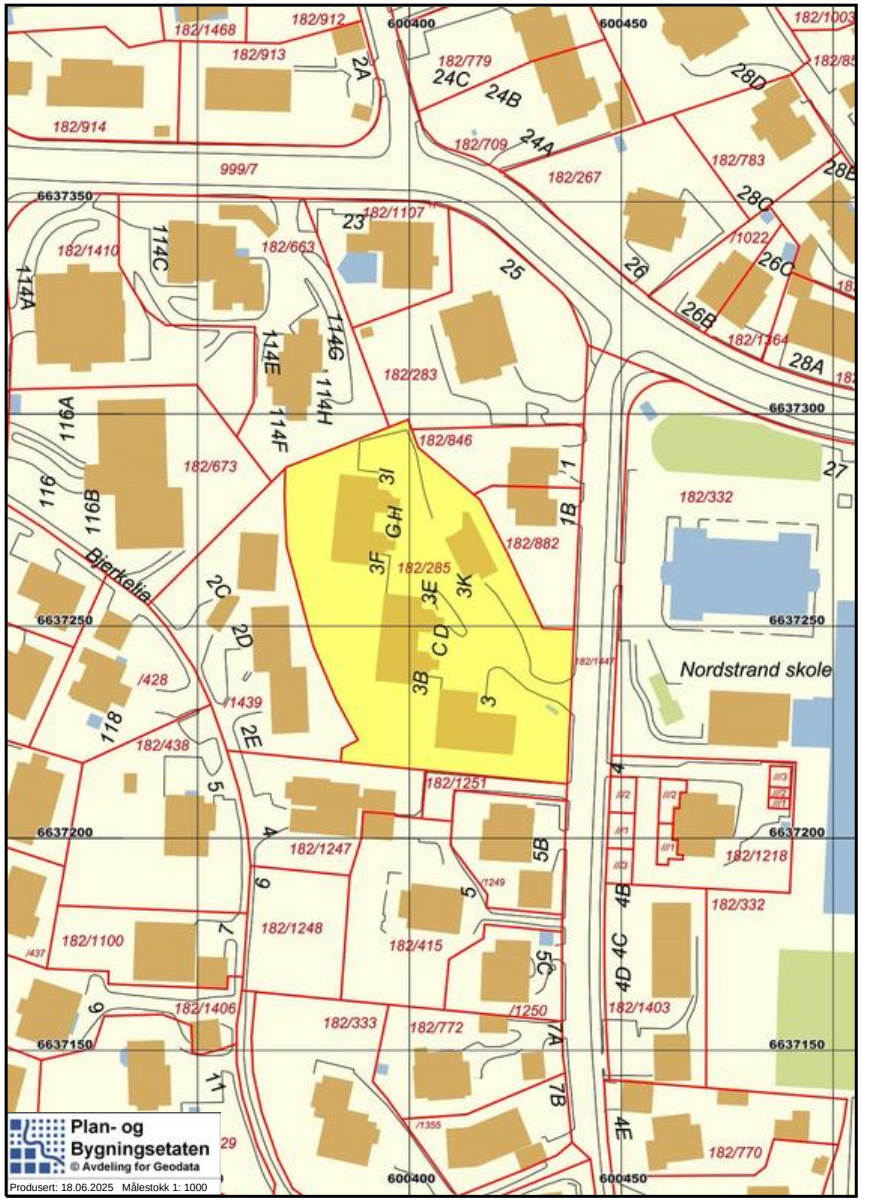
Kristin Tveit
Enhetsleder

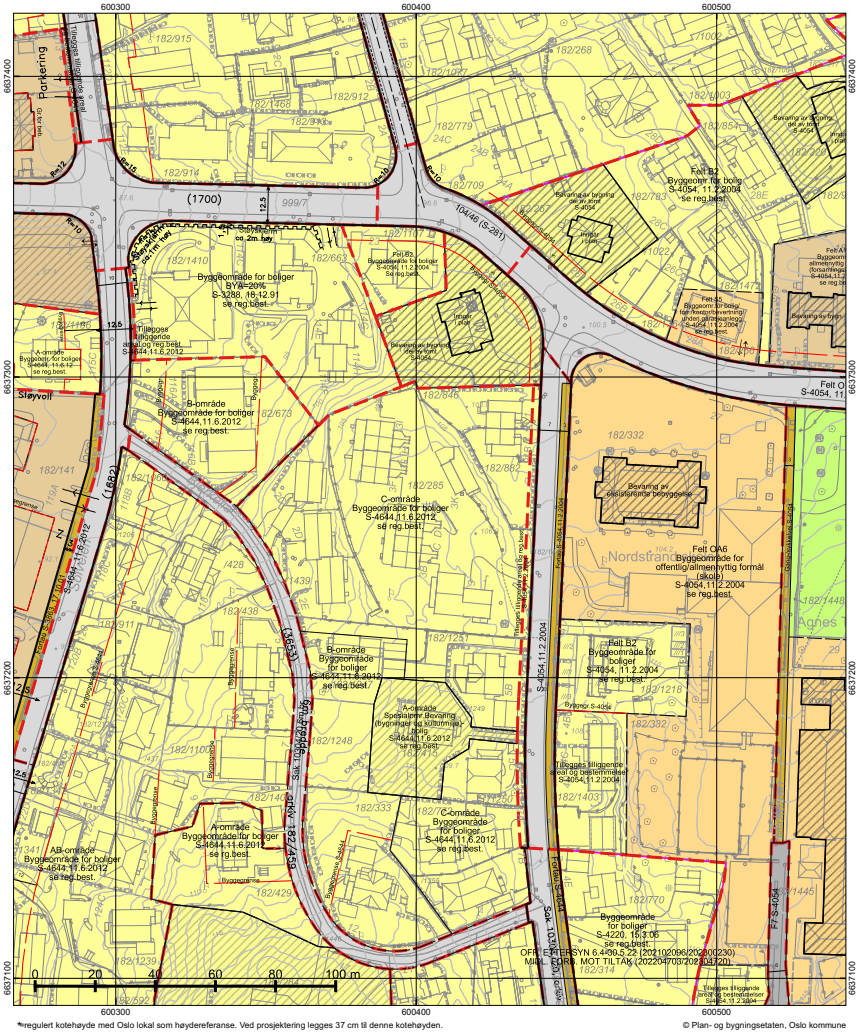
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

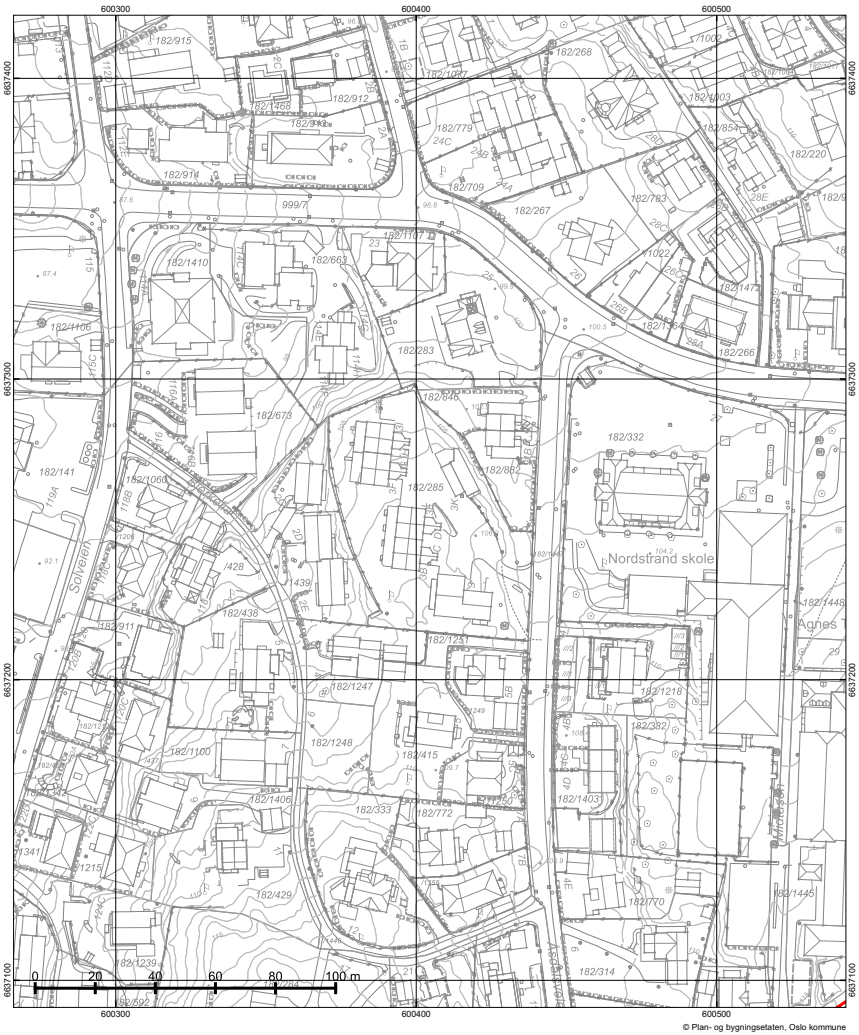
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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




600300
600400
600500
6637400
6637300
6637200
6637100
Porkering
Sløyvoll
Nordstrand
Agnes
(1700)
(1652)
(1653)
(1654)
Byggeområde for boliger
BYA=20%
S-3280, 16.12.91
se reg.best.
B-område
Byggeområde for boliger
S-4644,11.6.2012
se reg.best.
C-område
Byggeområde for boliger
S-4644,11.6.2012
se reg.best.
A-område
Byggeområde for boliger
S-4644,11.6.2012
se reg.best.
AB-område
Byggeområde for boliger
S-4644,11.6.2012
se reg.best.
A-område
Spesialområde Bevaring
(bygninger og kulturminner)
mfl.
S-4644,11.6.2012
se reg.best.
Felt B1
Byggeområde for boliger
S-4054,11.2.2004
se reg.best.
Felt B2
Byggeområde for
boliger
S-4054,11.2.2004
se reg.best.
Felt CA6
Byggeområde for
offentlig/allmennyttig formål
(skole)
S-4054,11.2.2004
se reg.best.
Byggeområde
for boliger
S-4220, 15.3.05
se reg.best.
Bevaring av
eldstårande bebyggelse
Bevaring av
eldstårande bebyggelse
Bevaring av kulturmiljø
Bevaring av kulturmiljø
Bevaring av kulturmiljø



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

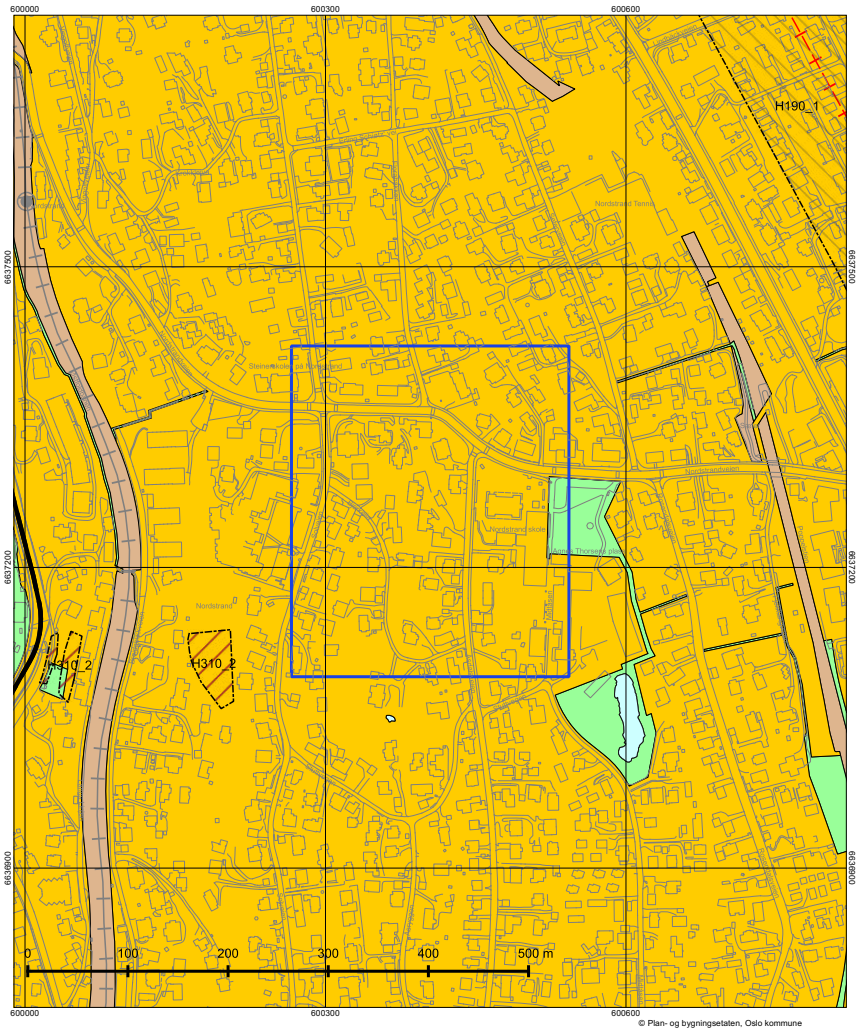
Dato: 18.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144715/ 86514344
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: ÅSDALSVEIEN 3H
Kommentar:
Gnr/Bnr: 182/285

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144715/86514344
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4644

NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.06.2012
Vedtatt av: Bystyret
Vedtaksdokumenter: 200900490
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200900490

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDSTRANDSKRÅNINGEN, DELOMRÅDE LJAN – BEKKELAGET. SMÅHUSOMRÅDE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDSKAP OG VEGETASJONSVERN

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å ivareta Nordstrandskråningens betydning for det overordnede bylandskapet som fjordens og byens grønne østvegg.

§ 1. Planens begrensning
Bestemmelsene gjelder for områdene vist på plankart merket tegning nr. BO1 – 200900490, datert 20.06.2009 og revidert 03.12.2009.

§ 2. Reguleringsformål
Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder:
Boliger, bolig/kontor industri, allmennyttig formål (barnehage)

Offentlig trafikkområder:
Vei, gangvei, fortau, jernbane, parkering, annet veiareal

Friområder:
Friområde, turvei/gangsti

Spesialområder:
Bevaring (bygninger og kulturmiljø)- bolig, bolig/kontor/industri, kontor/jernbane, vei, gangvei, felles avkjørsel,
Naturvernområde

Fellesområder:
Felles avkjørsel, felles gangvei

§ 3. Byggeområde boliger
Det kan kreves bebyggelsesplan for tiltak med 5 eller flere nye boenheter innenfor A, AB og B-områdene, og for 7 eller flere boenheter innenfor C-områdene.

Innenfor planområdet tillates kun ene-, tomanns- og tremannsboliger.

§ 3.1. Tillatt utnyttelse
Følgende utnyttelse % BYA tillates:

A-områder	14 %
AB-områder	14 %
B-områder	15 %
C-områder	24 %

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 15 m² pr. plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

Bebyggelse under terreng tillates ikke utover en avgrensning som tilsvarer bebygd areal over terreng på 15 % BYA i planens A-områder og 18 % BYA i planens AB- og B-områder, og 24 % i planens C-områder.

Innenfor områdene angitt som A, AB og B tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Bebyggelse med flate tak skal ha tilbaketrukket toppetasje med maks 70 % av underliggende etasjes areal og med avtrapping tilsvarende terrengets fall.

Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd:
- Tiltakets totale høyde (HT) overstiger ikke 9,5 m.
- Planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng.

Innenfor områdene angitt som C tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde.

Tiltaket totale høyde (HT) er samlet høyde på bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger, og måles ved normalprojeksjon som vist på figur 1 og 2.

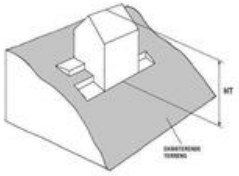


Fig. 1

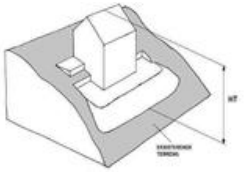


Fig. 2

§ 3.2. Plassering av bebyggelse og hensyntagen til terreng og vegetasjon

Ved gjennomføring av alle typer tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Ny bebyggelse, veier, murer og terrasser skal plasseres på en måte som i særlig grad tar hensyn til tiltakets fjernvirkning. Inngrepene, i forbindelse med det enkelte tiltak, skal konsentreres slik at de kan gjennomføres med minimale terrenginngrep og ved mest mulig bevaring av eksisterende vegetasjon.

1. I A-, AB- og B-områdene skal avstand mellom bygninger være minimum 12 m, med unntak for garasjer og uthus med BRA inntil 40 m². Der det ikke er angitt byggegrense mot nabogrense skal avstand til nabogrense være minimum 6 m. Garasje med BRA inntil 40 m² med tilhørende atkomstvei og biloppstilling tillates utenfor byggegrense dersom det dokumenteres at en slik løsning er mest skånsom i forhold til vegetasjons- og terrenginngrep.

2. Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Dette gjelder ikke for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Dersom et byggetiltak medfører at trær med stammeomkrets over 90 cm må fjernes, skal disse erstattes av tilsvarende antall stedegne trær. Det samme gjelder dersom trær fjernes fordi de er syke eller døde.
   Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på trærs røtter, stamme eller krone. Det skal heller ikke foretas andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone. Tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.

3. Eksisterende terreng rundt bebyggelsen skal i størst mulig grad opprettholdes. Ved planering av byggegropa, i forbindelse med ferdigstilling av byggetiltak, skal opprinnelig nivå på terrenget gjenskapes. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

4. Nye støttemurer, skjæringer og fyllinger som ligger åpent i terrenget skal ikke være høyere en 1,5 m. Avvik fra denne høydebegrensningen kan tillates i forbindelse med adkomst til tomten og for nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg.
   Dersom terrenget terrasseres med støttemurer skal innbyrdes avstand mellom murene minimum være på 6 m. Støttemurer skal utformes i stedegen naturstein.
   Terrengmessig overgang til nabotomter skal gis en naturlig utforming. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal ikke være nærmere enn 4 m fra nabogrense.
   Nye gjerder som har høyde over 1,2 m og som ikke fremstår som transparente, er ikke tillatt.

§ 3.3. Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse skal, spesielt innenfor områdene merket som A, AB og B utformes slik at preget av frittstående småhus i grønn skråning opprettholdes. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal ny bebyggelse videreføre denne ved vektlegging av avstand og orientering i forhold til veg/adkomst.

Bygningsmyndighetene kan kreve bruk av mørke farger på fasader, takflater og gjerder for å dempe uheldig fjernvirkning.
I områder merket A, AB og B skal fasadelengde maksimalt være 14 m. I områdene merket C skal fasadelengden maksimalt være 16 m. Fasadelengden måles som bygningens samlede lengde/bredde. Der bygningen er sammensatt av flere volum, måles samlet lengde av alle volumene. Dersom bygningen har balkonger eller verandaer, skal disse medregnes i fasadelengden.
Tiltakets totale lengde/bredde (LT) mot sjøen skal for A-, AB- og B-områdene være maksimal 17 m, dog maksimalt 1,5 x bygningens fasadelengde. Tiltakets totale lengde/bredde måles ved normalprojeksjon av samlet lengde/bredde på tiltaket sett fra fjorden, og omfatter bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger som vist i figur 3 og 4.

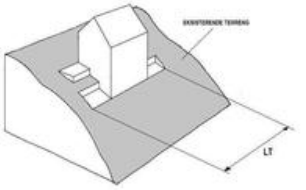


Fig. 3

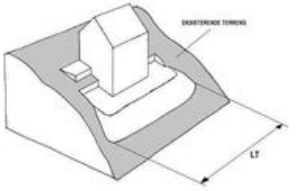


Fig. 4

Takparkering tillates kun hvis parkeringsflaten, ved bruk av pergola, lett-tak eller lignende, gis en skjerming i forhold til nabobebyggelse og øvrige omgivelser.

§ 3.4. Tilpasning til spesialområde bevaring

I kulturmiljøsonene betegnet S-S6 på plankartet skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg viderefører områdets tradisjonelle og typiske kvaliteter og tilpasser seg de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. Alle søknader om tiltak innenfor sonen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.
På øvrige naboeiendommer til eiendommer regulert til spesialområde bevaring skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg tilpasses de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk og utforming.

§ 3.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minimum halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes, skal boligens utopphold sarealer utformes slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares.

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsarealer etter følgende norm:
- minimum 200 m² for eneboliger
- minimum 300 m² for tomannsboliger
- minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m² i annen boligbebyggelse
- minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m² i annen boligbebyggelse

Ved planer for flere boliger skal 1/3 av uteoppholdsarealet være felles lekeareal på terreng og ha en minste bredde på 8 m.

Opparbeidelse i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse. Deler av utomhusanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår, dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 3.6. Parkering

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

§ 3.7. Minste tomtestørrelse ved utskilling av tomt

Fradeling av tomt tillates kun dersom det foreligger godkjent søknad om tiltak. Minste tomtestørrelse for

fradeling av tomt innenfor planområdet er 900 m². Dersom søknad om deling gjelder for tomt med eksisterende bygninger, kan mindre tomt godkjennes dersom kravene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene i denne planen er oppfylt.

§ 3.8. Krav til dokumentasjon

Søknad skal redegjøre for hvordan reguleringsplanens intensjoner oppnås. Punkt 1-7 skal godkjennes sammen med rammetillatelsen. Utover de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. VI, skal søknad for ny bebyggelse/tiltak inneholde følgende dokumentasjon (i målestokk 1:200):

1. Kart med registrering av eksisterende terreng, trær, markdekke og annen vegetasjon, sammen med fotodokumentasjon som viser eksisterende forhold på tomten. Kart skal vise trærs art, tilstand, krone, stammeomkrets og størrelse.

2. Analyse og beskrivelse av nærområdets vegetasjons-, terreng- og bebyggelsesstruktur og hvordan tiltaket forholder seg til disse strukturene.

3. Utomhusplan skal vise:
   - Eksisterende og planlagt bebyggelse, uteoppholdsareal, adkomst og parkering.
   - Eksisterende terreng og terrengendringer, inklusive støttemurer, skjæringer og fyllinger, vist med halvmeterskoter.
   - Eksisterende vegetasjon som beholdes og planlagt ny vegetasjon. Vegetasjonens artssammensetning skal angis.

4. Fotomontasje og fasadeoppriss som viser eksisterende og fremtidig situasjon for egen og tilgrensende tomter, herunder på motsatt side av vei, som viser:
   - Bebyggelse.
   - Terreng, inklusive utstrekning og høyde på samtlige skjæringer, fyllinger og støttemurer.
   - Vegetasjon.

5. Snitt gjennom tomt og tilgrensende tomter. Eksisterende og nytt terreng**,** inklusive utstrekning og høyde på skjæringer, fyllinger og støttemurer**,** samt gesims- og mønehøyder skal vises og angis med kotetall.

6. Marksikringsplan skal vise utstrekning av tiltakets byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Grense for urørt terreng skal angis. Det skal redegjøres for hvordan bevaring av terreng og vegetasjon skal følges opp, samt hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på slike elementer.

7. Overvannshåndtering
   Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann; takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

8. Sol og skyggediagram for egen og tilgrensende tomter for 1. mai kl. 15:00.

9. Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest.
   Bygningsmyndighetene kan kreve ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. Plassering av garasje(r) og biloppstillingsplasser i samsvar med norm skal medtas på tegninger. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a) og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) kan bygningsmyndighetene fravike dokumentasjonskravene.

§ 3.9. Strøkstjenelig virksomhet

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

§ 4. Byggeområder boliger/kontor/industri

Bekkelagsveien 2, 3 og 5 samt øverste etasje av bygningene i Mosseveien 144 og 146 kan benyttes til bolig.
Det tillates ikke nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.

§ 5. Offentlige trafikkområder

§ 5.1. Opparbeidelse

Ved eventuelle tiltak skal eksisterende terreng, vegetasjon og murer søkes bevart så langt mulig. Nye murer skal så langt som mulig unngås. Alternativt skal hver enkelt mur, inkl forblending og fargevalg, godkjennes særskilt i byggesøknad.

§ 5.2. Gangveier

Kjørbar gangvei i Kneika og Vestagløttveien skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 7, 9, 15, 18, 640, 816, 855, 859 og 902.
Kjørbar gangvei i Nielsenbakken skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 36, 39, 60, 62, 99, 460, 487, 556 og 857.
Kjørbar gangvei fra Mosseveien til Mosseveien 226 m.fl. skal gi adkomst fra Mosseveien til Gnr. 182, Bnr. 73, 116, 179, 765, 949, 1046 og 1209.
Kjørbar gangvei langs Mosseveien mellom Nordstrandveien og Furubråtveien skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 21, 46, og 950.
Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.
Kjørbar gangvei fra Mosseveien 226 skal fortsatt ha gangveiforbindelse under Østfoldbanen til Breidablikkveien.

§ 5.3. Parkering

Parkeringsareal på eiendommene Gnr./Bnr. 156/199 og 182/216 kan benyttes av besøkende til Nordstrand Bad.

§ 6. Friområder

§ 6.1. Friområde

Det kan tillates parkering for inntil 5 biler på den delen av Gnr. 182, Bnr. 397 som grenser mot Støttumveien. Det tillates ikke etablert garasjer eller utført andre inngrep for utvidelse av eksisterende terrengparkering.

§ 6.2. Turvei

Kjørbar del av turvei mellom Solveien og Birgitte Hammers vei skal gi adkomst fra Birgitte Hammers vei til Gnr. 182, Bnr. 418, 419, 762 og 1421 og fra Solveien til Gnr. 182, Bnr. 118, 422, 755, 1074, 1120 og 1432.
Kjørbar turvei skal gi adkomst fra Grottenveien til eiendommene Gnr. 197, Bnr. 320 og 444.
Kjørbar del av turvei mellom Vikingveien og Støttumveien skal gi adkomst fra Vikingveien til eiendom Gnr. 156, Bnr. 104.
Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.
Gangbroforbindelse over Østfoldbanen fra eiendommen 197/321 reetableres.

§ 6.3. Gangsti

Gangstien skal opparbeides i en bredde på min. 1,5 m. Hvor det på grunn av stigningsforholdene er påkrevet kan enkelte strekninger av gangstien utformes med trapper. Gangsti med trapper skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven gjøres gjeldende for planområdet så langt det passer.
Lengdeprofil vist på tegning merket ØIP 9911'P, datert 25.03.1999, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangstien.

§ 7. Spesialområde bevaring (bygninger og kulturmiljø)

§ 7.1. Generelt

Alle søknadspliktige og meldepliktige utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

§ 7.2. Bevaring av eksisterende bebyggelse
Eksisterende bygning(er) skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres.

§ 7.3. Gjenoppføring
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes, tillates det oppført bebyggelse i samsvar med reguleringsbestemmelsene for byggeområdene i §§ 3 og 4. Bygningsmyndighetene kan sette som vilkår at nybygg skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv- gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg.

§ 7.4. Ny bebyggelse
Forbud mot nybygg:
Bjerkelia 17, Gnr./Bnr. 182/284, tillates ikke fradelt eller fortettet med frittstående nybygg.
Paviljong/hagehus/frittstående garasje:
For øvrige eiendommer tillates frittstående nybygg (paviljong/hagehus) med inntil 75 m^2 BYA med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8 m. Frittstående garasje tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 5 m.
Forutsetning er at tiltaket plasseres med tanke på å bevare helheten av hus og hage og det antikvariske miljø, og tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. For øvrig gjelder bestemmelsene §§ 3 og 4.

§ 7.5. Tilbygg og påbygg
Det tillates tilbygg og påbygg under samme forutsetning som angitt i § 7.4.

§ 7.6. Ombygging, istandsetting og vedlikehold
Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til mer opprinnelig dokumentert utseende. Ved utbedring av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng.

§ 7.7. Utomhusanlegg og kulturlandskap
Gråsteinsmurer, forstøtningsmurer, trær og vegetasjon som inngår som en del av viktige hageanlegg, skal bevares. Ved inngjerding av tomt skal gjerdet tilpasses det omkringliggende miljø i utførelse og farge. Terrasser mer enn 30 cm over bakken skal forblendes med stedegen naturstein.

§ 7.8. Offentlige og private veier
Eksisterende veier og adkomster som er skravert som spesialområde på kartet skal bevares med nåværende gateutforming, og tillates ikke utvidet.

§ 7.9. Nordstrand Stasjon
Det tillates ikke frittstående nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.
Eksisterende bygninger og anlegg kan benyttes til strøkstjenlig virksomhet utenfor formålet, så fremt kommunen finner at virksomheten åpenbart vil tjene boligstrøket.

§ 7.10. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Axel Huitfeldts vei 10 og 12 m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 156, Bnr. 10, 34, 40, 43, 289, 310, 313, 327 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 8. Spesialområde naturvernområde
Jettegryta med tilgrensende område innenfor 10 meters radius skal bevares. Tiltak eller endringer innenfor øvrig del av naturvernområdet kan bare skje i samråd med Friluftsetaten.

§ 9. Fellesområder
§ 9.1. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Solveien 142 A m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 573, 747, 1304, 1305, 1306, 1323, 1324, 1325, 1326 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.
Felles avkjørsel for Støttumveien 1A-G m. m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 54, 129, 132, 133, 665, 397, 1329, 1330, 1331, 1332, 1368, 1369, 1391 og eventuelle senere utskilte eiendommer av

disse.

§ 9.2. Felles gangvei
Felles gangvei mellom Kongsveien og avkjørsel til Heiasvingen skal gi gangadkomst til Gnr. 197, Bnr. 135, 173, 174, 190, 489, 629, 673, 678, 696 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

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

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

§ 11. Jordforurensning
Ved prosjektering av tiltak på en eiendom skal risiko for forurensning vurderes. Arealer med forurenset grunn kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

Oslo

S-4054

Sæter lokalsenter. Reguleringsplan med fortetting.

Vedtaksdato: 11.02.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707345
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199707345

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SÆTER, NORDSTRAND LOKALSENTER

I fortettingsstrategien for småhusområdene i ytre by, vedtatt av bystyret 15.02.1995, er området vurdert egnet for bymessig fortetting. Hensikten med reguleringsplanen er å øke utnyttelsen ved fortetting og transformasjon, og samtidig oppnå miljøforbedringer med utgangspunkt i stedets egenart.

Retningslinjer

Reguleringsbestemmelsene er supplert med retningslinjer. De uttrykker viktige byplanfaglige intensjoner og målsettinger og gir føringer for oppfølging og gjennomføring av planen. Retningslinjene skal derfor alltid legges til grunn ved all plan- og byggesaksbehandling innenfor planområdet.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for området vist på plankart merket tegning nr. ØEP – 2000-07,
datert 23.12.2000, revidert 26.04.2002 og 12.08.2004.

§ 2 Formål

Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder:
- Boliger; felt B1- B3
- Bolig/forretning/kontor/bevertning/bensinstasjon/ bilverksted/underjordisk garasjeanlegg: felt S1 - S5
- Offentlig/allmennyttig formål;
felt OA1 (bydelsfunksjoner, kontor, bevertning, barnehage, aktivitetslokaler for ungdom, eldresenter, forsamlingslokale),
felt OA2 (bydelsfunksjoner, kontor, bevertning/aktivitetslokaler for ungdom),
felt OA3 - OA4 (barnehage)
felt OA5 (kirke med tilhørende anlegg)
felt OA6 - OA7 (skole)
- Allmennyttige formål;
felt A1 og A2 (forsamlingslokale)
Offentlige trafikkområder:
- vei/ fortau/ holdeplass for rutebil og drosje, felt OT1 og OT2
- vei
- fortau, gang- og sykkelvei/ gangvei
- sporvei med holdeplass
Friområder:
- park, turvei, gangsti, anlegg for lek, idrett og sport
Spesialområder:
- bevaring (bygninger, del av tomt)
- grav- og urnelund
Fellesområder:
- felles avkjørsel, felt F1 – F7
- felles parkering, felt FP1 – FP4

BYGGEOMRÅDER -
FELLES BESTEMMELSER

§ 3 Bebyggelsesplan

Til § 3
Dersom det ikke foreligger konkrete

Før det gis ramme- eller deletillatelse for tiltak i felt S1, S2, S3 og S4, som øker eksisterende grad av utnytting, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Det skal redegjøres for rekkefølge i utbyggingstrinn dersom utbyggingen skal gjennomføres etappevis.
Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering i terreng og disponering av uterealene. Det skal utarbeides terrengsnitt, fotomontasjer eller fasadeoppriss som viser ny bebyggelse i forhold til omkringliggende bebyggelse

utbyggingsplaner for flere eiendommer, bør det utarbeides en illustrasjonsplan som viser hvordan foreliggende tiltak forholder seg til tilliggende bebyggelse, fellesarealer og offentlige rom.

§ 4 Utomhusplan

Til § 4

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak innenfor felt S1 – S5, OA1- OA7, samt for byggetiltak innenfor felt B1 – B3 som omfatter mer enn 5 boliger, skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av tomta i målestokk 1: 200.
Planen skal vise kjøreveier, atkomster, parkering, varemottak, søppeloppbevaring og fast belysning. Den skal vise gangveier og oppholds-/lekearealer.
Planen skal redegjøre for gesims- og mønehøyder, eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende og ny vegetasjon, planlagte fyllinger, forstøtningsmurer og materialbruk.
Det skal utarbeides soldiagram som beskriver sol og lysforhold for ny og eksisterende bebyggelse.
Store trær skal i størst mulig grad bevares. Det skal redegjøres for sikringstiltak for vegetasjon som skal bevares.
Hvert tre som fjernes skal erstattes.
Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
Uterealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

Med store trær menes trær med stammeomkrets mer enn 60 cm i diameter målt 60 cm over terreng

Beplantning kan ferdigstilles påfølgende sommerhalvår

§ 5 Tomtedeling

Minsteareal for netto tomt er 600 m^2.
Mindre tomter kan likevel tillates fradelt dersom denne planens øvrige bestemmelser oppfylles og det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse.

§ 6 Plassering av bebyggelsen

Til § 6

Nye bygninger skal plasseres slik at de følger områdets eksisterende bebyggelses- og veistruktur og slik at det dannes godt definerte uterom. Uterommene skal ha klar tilhørighet og funksjon.
Bebyggelsen langs Ekebergveien og Nordstrandveien skal plasseres i viste byggelinjer eller innenfor viste grenser for bebyggelse. Mindre avvik kan aksepteres
dersom dette gir en bedre arkitektonisk og mer funksjonell løsning.
Eksisterende bygninger som må rives etter brann kan gjenreises på samme sted, selv om bygningen er plassert i strid med planens byggelinjer og byggegrenser.
Varelevering, renovasjon og innkjørsler til garasjeanlegg skal plasseres slik at trafikken ikke er til sjenanse for omkringliggende boliger.

Planen skiller mellom byggelinjer og grenser for bebyggelse.
For felt S1-S4 er det på plankartet vist byggelinjer mot Ekebergveien og Nordstrandveien. For felt S-5 (spesialområde bevaring) og mot gatehjørner er det er vist grenser for bebyggelse.

I felt B1 og B3 er det vist grenser for bebyggelse mot alle gateløp. I felt b2 er det bare vist grenser for bebyggelse mot Nordstrandveien.
Med "mindre avvik" menes i planen at mindre bygningselementer som balkonger, karnapper, inngangspartier

Nye bygninger skal plasseres skånsomt i terrenget. Terrengskjæringer som medfører kunstig høye forstøtningsmurer, underetasjer ol. skal unngås.

etc. kan tillates utkraget eller tilbaketrukket fra viste byggelinjer og byggegrense.
Søknad om ny bebyggelse som ikke er godt tilpasset eksisterende terreng kan avslås.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Til § 7

Ny bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Den skal dimensjoneres med hensyn til eksisterende bebyggelses åpne og vertikale karakter.
Bebyggelsen skal avtrappes etter fallende terreng og tilliggende gateløp.
Ny bebyggelse skal gis et arkitektonisk uttrykk som viser hvilken tidsperiode de er oppført i. Der ny bebyggelse skal oppføres i nær tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse, skal denne utformes på en slik måte at den fremhever den bevaringsverdige bebyggelsen.
I felt S1 - S4 og OA1, OA2, OA5, OA6 og OA7 tillates mer kompakte bygningsvolum enn i resten av planområdet.

Bestemmelsen er en presisering av Plan- og bygningsloven § 74-2, "skjønnhetsparagrafen"
Bestemmelsen medfører bla. at lange, bygningskropper, terrasseringer, vindusbånd etc., eller bruk av materialer som i særlig grad bryter med stedets særpreg, ikke bør tillates.
I området øst for gis en større arkitektonisk frihet enn i området vest for Ekebergbanen.
Større bygningsvolum i senterområdet kan brytes ned visuelt ved hjelp av mellombygg el.

Forretnings- og servicearealer skal ha publikumsadkomst direkte mot offentlig gater og brom. Fasader mot uterommene skal ha åpen utforming og god visuell kontakt mellom inne- og ute.

§ 8 Boligenes uterealer

Til § 8

§ 8.1 Generelle bestemmelser

Felles uterealer på lokk skal være egnet for lek og opphold, og bygget slik at beplantning er mulig. Min. 10% av arealet bør ha et vekstlag med min 1 m tykkelse slik at det også kan plantes større trær og busker.
Det anbefales at min. 50% av uterealene er solbelyst kl. 1500 ved jevndøgn

Uterealene skal ha gode lys- og solforhold og være beskyttet mot støy og forurensing. De skal ha en funksjonell plassering i forhold til bebyggelsen og utformes i samsvar med bruksfunksjonen.
Arealer brattere enn 1:3, kjørearealer/parkering og skyggefulle restarealer skal ikke regnes med i oppholdsarealet.

§ 8.2 Private uterealer

Alle boligtyper skal ha et privat og skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom.
For ene- og tomannsboliger skal det settes av min. 150 m^2 uteareal på terreng.

§ 8.3 Felles uterealer

Til § 8.3

I tillegg til private uterealer skal det for boliger i bygninger med mer enn 5 boligenheter settes av felles utendørs oppholdsarealer etter følgende norm:
Felt S1 til S5:
min. 25 m^2 pr. bolig.
Felt B1
Boliger > 100 m^2 BRA: min. 50 m^2

Dersom boligene i felt S2, og B1 nordøst for Ekebergveien/Nordstrandveien sikres direkte adkomst til bakenforliggende friarealet i kvartalet, kan kravet til felles uterealer reduseres.

Boliger < 100 m^2 BRA: min. 30 m^2
Utearealer på felles takterrasser kan medregnes.

§ 9 Parkering

§ 9.1 Generelle bestemmelser

I senterområdet felt S1 – S4 skal minst 80 % av plassene anlegges under ny bebyggelse.
Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i % BYA med 15 m^2 pr. plass.
Parkeringsdekning på annen eiendom tillates dersom dette sikres gjennom avtale som tinglyses på de aktuelle eiendommene.
Minst 5 % av plassene i fellesanlegg skal være dimensjonert for rullestolbrukere og ha trinnfri tilgjengelighet til boliger og næringsarealer.
Parkering skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§ 9.2 Boliger i felt B1 og S1 – S5

Parkering settes av etter følgende norm:
2 rom eller mindre: 0,7 plass/bolig
3 rom: 0,9 - " -
4 rom og større: 1,0 - "

§ 9.3 Boliger i felt B2 og B3

Parkering settes av etter følgende norm:
Separat parkering: 2 plasser pr. bolig
Fellesanlegg: 1,7 plasser pr. bolig

§ 9.4 Nærings-, service- og off./ allm. formål

For felt S1 – S5 og felt OA1- OA7 skal parkering settes av iht. den til en hver tid gjeldende norm for ytre by eller "den åpne by".

§ 9.5 Sykkelparkering

Det skal settes av sykkelparkering iht. den til en hver tid gjeldende norm.

§ 10 Beregningsgrunnlag, grad av utnyttelse

For tiltak som omfatter mer enn en eiendom innenfor felt S1-S3, kan maksimal grad av utnytting beregnes uavhengig av eksisterende tomtegrenser, på grunnlag av samlet netto tomteareal for alle eiendommer som inngår i godkjent bebyggelsesplan.
Maksimal grad av utnytting kan bare tillates dersom §§ 6,7, 8 og 9 er oppfylt.
Eksisterende bygninger som må rives etter brann kan gjenreises med samme bebygget areal selv om eiendommens grad av utnyttelse overskrider bestemmelsene i §§ 11 – 13,

BESTEMMELSER FOR HVERT FELT

Til § 9.1

Besøksparkering bør planlegges fleksibelt som sambruk mellom parkering for næringsarealer og boliger. Parkering bør planlegges samlet for flere eiendommer.

Til § 10

Bebyggelsen kan konsentreres i deler av feltet. Lav utnytting på en eiendom kan gi høyere utnytting på naboeiendom.
For beregning av grad av utnytting og byggehøyder henvises til bestemmelsene i Teknisk forskrift av 22 januar 1997 kap. III og IV, NS 3940 av 2. juni 1986 og Miljøverndepartementets veileder T- 1205, 1997.

§ 11 Byggeområder felt B

§ 11.1 Fellesbestemmelser

Det tillates etablert strøkstjenlig virksomhet såfremt parkeringsdekning iht. § 9 er sikret og bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.
I feltene tillates også oppført frittstående garasjer på inntil 40 m^2 T-BRA under forutsetning av at disse plasseres med hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur og slik at de bidrar til å skape gode uterom.
Innenfor del av felt markert spesialområde bevaring kan bebyggelsen påbygges/ombygges iht. bestemmelsene i § 22.

§ 11.2 Felt B1

Maks. bebygd areal %-BYA = 24 %
Bygninger med flate tak (takvinkel < 10°) tillates oppført med maks. gesims- og mønehøyde på 7,0 m.
B*ygninger med skrått tak* tillates oppført med maks. gesimshøyde 6 m og maks. mønehøyde 8,5 m
Nye bygninger skal ha en frittstående karakter med utforming og uttrykk tilpasset eksisterende småhuskarakter.
For bebyggelse med fasader mot Ekebergveien og Nordstrandveien kan det tillates næring i 1. etasje. Her kan det anlegges kjellerparkering. Innkjøring til parkeringskjellere skal utformes og plasseres diskret i terreng slik at de ikke dominerer boligenes utearealer.

§ 11.3 Felt B2

Maks. bebygd areal %-BYA = 20 %
Ny bebyggelse skal ha skråtak og tillates oppført med maks gesimshøyde 7 m og mønehøyde 11m.
§ 11.4 Felt B3

Maks. bebygd areal %-BYA = 20 %
Ny bebyggelse skal ha valmet tak og tillates oppført med maks. gesimshøyde 7 m og maks. mønehøyde 9,5 m.
Nye bygninger i dette feltet skal gis en utforming som i særlig grad harmonerer med eksisterende "funkis"-bebyggelse, både med hensyn til volum, fasadeuttrykk og bebyggelsesstruktur.

§ 12 Byggeområder felt S

§ 12.1 Fellesbestemmelser felt S1 – S4

I feltene kan det samlet bygges inntil 10 000 m^2 T-BRA for varehandel. I tillegg kan det bygges inntil 8 000 m^2 T-BRA service- og kontor.
Toppetasje på bebyggelsen skal ha et bruksareal på maks. 80 % av underliggende etasjes bruksareal.
Bebyggelsen skal disponeres på følgende måte:
Minst 80 % av kjelleretasje *skal* disponeres til garasje og lagerformål.
1. etasje *skal* disponeres til handel og service, herunder

Til § 11. 1

Frittstående garasjer skal medregnes i %- BYA

Til § 12.1

Dersom det søkes om utbygging ut over dette rammetallet, skal tiltakshaver utarbeide en handelsanalyse som dokumenterer at området tåler denne utvidelsen.
Del av kjelleretasje som ikke disponeres til garasje/lager kan disponeres til varehandel eller/service
Lokaler for handel og service på bakkeplan skal være publikumsrettet.

bensinstasjon og bilverksted i felt S2.
2 - 3 etasje *kan* disponeres til kontor/service og/eller til boligformål.
Plan over 3 etasje *skal* disponeres til bolig.
Bygninger innenfor felt skravert spesialområde bevaring kan bare påbygges/ombygges iht. bestemmelsene i § 22.

§ 12.2 Felt S1

Maksimal %-TU = 140 %.
Bruksareal på plan beliggende under cote 114, innenfor 80 % av netto tomt medregnes ikke i %-TU. Fasader mot Nordstrandveien skal ha åpen utforming med vinduer/dører.
Bebyggelsesplanen for gnr. 183/8 og 184/14 skal vise traseføring for sporvei og gang-/sykkelvei (forlengelsen av turvei E 11) gjennom området.
Bebyggelsesplanen for gnr. 183/15 og 18 skal vise trinnfri gangforbindelse mellom Ekebergveien og sporveisholdeplassen.

I felt S1 generelt, og ved utbygging av eiendommen gnr. 183 bnr. 18 (Ekebergveien 235)spesielt, skal det settes strenge krav til arkitektonisk utforming og tilpasning til eksisterende hjørnebygg i sveitserstil. Sveitserhuset skal være toneangivende med hensyn til arkitektonisk utforming og uttrykk. Utforming av nye bygg og tilbygg skal videreføre bygningens volum, skala, form og uttrykk. Tilbygg/påbygg skal utformes slik at lesbarheten av den opprinnelige husformen opprettholdes. Skilting skal begrenses til et minimum, og kun vise virksomhetens navn og art. Skilting skal godkjennes av Byantikvaren. Produktreklame tillates ikke.

§ 12.3 Felt S2

Maksimal %-TU = 150 %.
Bruksareal på plan beliggende under cote 116, innenfor 80% av tomt medregnes ikke i %-TU.
All kjøreadkomst til næringsvirksomheter og boliger i feltet skal skje fra Nordstrandveien og Ekebergveien der dette er vist på plankartet.
Bebyggelsesplan for eiendommene i feltet som grenser til Kittel-Nielsens vei skal vise hvordan gateløpet avsluttes før Nordstrandveien.
Ved utbygging av enkelteiendommer mot Nordstrandveien skal bakenforliggende næringsvirksomheter sikres avkjørsel til Ekebergveien eller Nordstrandveien.
Bebyggelsen skal utformes slik at det i feltet dannes et funksjonelt og godt dimensjonert bytorg på min. 600 m^2 med beliggenhet mot Nordstrandveien.
Det skal etableres offentlig tilgjengelig adkomst mellom torget og friarealet bak feltet.
Bensinstasjon og bilverksted kan innpasses i første etasje i bebyggelsen på felt S2.

§ 12.4 Felt S3

Maksimal %-TU i feltet er 150 %.
Bruksareal på plan beliggende under cote 114, innenfor 80 % av tomt medregnes ikke i %-TU.

Til § 12.2

På vestsiden av Ekebergveien bør gesims- og mønehøyder tilsvare maks. 2 - 3 etasjer.
En samlet bebyggelsesplan for eiendommene i felt S1 kan vise en annen traseføring for gang- og sykkelvei enn vist på plankartet.

Til § 12.3

Gesims- og mønehøyder bør i hovedsak tilsvare 3 – 4 etasjer.

Kittel-Nielsens vei er på planen avsluttet med en rundkjøring. I samråd med Samferdselsetaten kan det også foreslås andre løsninger for avslutning av veien.

Til § 12.4

Ombygging av eksisterende bebyggelse bør planlegges med hensyn til et samlende bydelstorg i felt S2.

Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjen fra Ekebergvn. nord for krysset mot kirken ikke brytes.

§ 12.5 Felt S4

Maksimal %-TU = 120 %.
Bruksareal på plan beliggende under cote 112 skal ligge innenfor bygningens fasadeliv og ikke medregnes i %-TU.
Bygningene skal ha skråtak.
Boligene i feltet skal sikres direkte gangforbindelse til Poppelstien.

§ 12.6 Felt S5

Maksimal %-BYA i feltet er 26 %.
Ny bebyggelse tillates oppført med maks. gesimshøyde 8 m og mønehøyde 12 m
Bygningene skal ha skråtak.
Toppetasje på bebyggelsen skal ha et bruksareal på maks. 80 % av underliggende etasje.
Boliger innenfor felt skravert spesialområde bevaring kan bare påbygges/ombygges iht. bestemmelsene i § 22.

I felt S5 generelt, og i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse spesielt, skal det settes strenge krav til arkitektonisk utforming og tilpasning. Bevaringsverdig bebyggelse skal være toneangivende med hensyn til arkitektonisk utforming og uttrykk. Utforming av nye bygg og tilbygg skal videreføre de bevaringsverdige bygningens volum, skala, form og uttrykk. Tilbygg/påbygg skal utformes slik at lesbarheten av den opprinnelige husformen opprettholdes. Skilting skal begrenses til et minimum og kun vise virksomhetens navn og art. Skilting skal godkjennes av Byantikvaren. Produktreklame tillates ikke, jf. for øvrig § 22 i reguleringsbestemmelsene.

§ 13 Byggeområder felt OA

§ 13.1 Felt OA1

I tillegg til eksisterende bebyggelse eller maks. 3 000 m^2 T-BRA, kan det oppføres tilbygg til eksisterende kontorbygning med grunnflate på maks. 600 m^2 T-BRA, maks. gesimshøyde 9 m og maks. mønehøyde 13 m.
Tilbygget skal ligge i byggelinjen og føyes til eksisterende bygning med et mellombygg.
Under tilbygget skal det bygges parkeringsanlegg med innkjøring fra nord eller østside av bygning.
Før det kan gis brukstillatelse til nytt tilbygg skal friareal/lekeplass sør for bydelshuset være ferdig opparbeidet:

§ 13.2 Felt OA2

Det kan oppføres et nytt bygg med grunnflate på maks. 450 m^2 T-BRA.
Ny bebyggelse tillates oppført med maks. gesimshøyde 9,5 m og maks. mønehøyde 11 m over planert terreng på fasade mot Ekebergveien. Det kan tillates tårnoppbygg på nordre hjørne over maksimale byggehøyder.

.

Til § 13.1

Byggelinjen bestemmer tilbyggets lengderetning som korresponderer med kirkebyggets lengderetning.

Til § 13.2

Bygningen kan utformes som et "signalbygg", dvs. et bygg som markerer seg visuelt mot krysset.
Parkering kan løses samlet med felt OA1.

Øverste etasjeplan kan ha et bruksareal på maks. 80 % av underliggende etasjes bruksareal.

§ 13. 3 Felt OA3

I feltet kan det oppføres barnehage på maksimalt 650 m^2 T-BRA.
Maksimal grunnflate kan være 350 m^2 T- BRA
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til barnehage i felt OA3 skal følgende være ferdig opparbeidet:
Felles avkjørsel til Fjellklangveien 5, 7, 9, 11 og Rosendalsveien 8
Støyskjerm mot Ekebergbanen iht. § 26.

§ 13.4 Felt OA4

I feltet kan det oppføres barnehage på maksimalt 650 m^2 T-BRA
Maksimal grunnflate kan være 350 m^2 T- BRA.
Før det kan det gis midlertidig brukstillatelse for ny barnehage i felt OA4 skal følgende være ferdig opparbeidet:
Offentlig gangvei med kjøreadkomst til barnehagen fra Tyslevveien.
Lekeplass/ballfelt sør for barnehagen skal være ferdig opparbeidet iht. § 21.1.

§ 13.5 Felt OA5

Innenfor viste grenser for bebyggelse kan det i tillegg til eksisterende kirke og menighetshus oppføres kirkerelatert bebyggelse som forsamlingslokaler med kontorer, driftsbygninger for gravlunden, barnehage mm. Det kan maksimalt oppføres 3 500 m^2 T-BRA inkl. eksisterende bebyggelse.
Alle søknads- eller meldepliktige arbeider i feltet skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Byggeområdet kan alternativt brukes som gravlund.

§ 13.6 Felt OA6

Det tillates ikke videre utbygging av eksisterende skoleanlegg.
Det tillates bygging av parkeringsanlegg under eksisterende ballfelt mot Midtåsen. Lokket skal opparbeides til ballfelt før brukstillatelse kan gis.

§ 13.7 Felt OA7

På eiendommen tillates oppført bebyggelse på inntil 9 000 m^2 T-BRA.
Bruksareal på plan beliggende under cote 115 innenfor bygningens fasadeliv skal ikke medregnes i T-BRA
Ny bebyggelse tillates oppført med maks. gesimshøyde 12 m og maks. mønehøyde 16 m.
Ny bebyggelse skal utformes som et frittstående bygningsvolum sørøst for eksisterende bebyggelse, eller som tilbygg til eksisterende bygning som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

Til § 13.6

Parkering kan løses felles med videregående skole, felt OA7.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 14 Felt OT1 - OT2 (miljøgate)

Sæterkrysset og Ekebergveien/Nordstrandveien innenfor feltenes avgrensing skal ombygges i samsvar med Vegdirektoratets prinsipper for miljøprioritert gjennomkjøring (MPG).
Planer for opparbeidelse av Ekebergveien skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
For feltene skal det utarbeides bebyggelsesplan som fastsetter veiprofiler, arealdisponering, materialbruk og tekniske detaljer.

Til § 14

Gaterommet skal utformes slik at framkommelighet og trafikksikkerhet for fotgjengere samt gaterommets estetikk og funksjon som byrom skal prioriteres foran kjøretrafikk.
Bebyggelsesplanen bør også omfatte private andeler av gaterommene, dvs. andel av fortau mellom regulert kant vei og bygningenes gatefasader.

§ 15 Sporveistrasé med holdeplass

Ekebergbanen skal føres i to spor på bro over Nordstrandveien.
Sporveistraséen skal følge eksisterende trasé, men det kan foretas mindre justeringer horisontalt og vertikalt. Traséen skal samordnes med parallellført gang/sykkelvei.
Sporveisholdeplassen skal plasseres og utformes slik at den sikres god tilgjengelighet for alle brukergrupper.
Arealet under banetraseen kan benyttes til byggeområde for næring og parkering. Fasader mot gatelaup skal ha åpen utforming med vinduer/dører.

Til § 15

Utbygging av holdeplass- og sporområdet bør samordnes med utbyggingen av felt S1.

§ 16 Gang- og sykkelvei langs Ekebergbanen

Gang- og sykkelveien skal føres som en forlengelse av turvei E-11 gjennom planområdet og følge Ekebergbanens trasé i bro over Nordstrandveien og videre opp til Ekebergveien over felt S1.
Den skal utformes med tilgjengelighet for rullestolsbrukere og den skal ha belysning.

§ 17 Gangvei fra turvei E-11 til Breiens vei

Gangveien skal føres på bro over trikketraséen.

Til § 17

Alternativ eller midlertidig trase kan føres over friareal og langs banen, fra Breiens vei til Poppelstien.

FRIOMRÅDER

§ 18 Parker

Følgende eiendommer reguleres til friareal/park med samme funksjon og utforming som eksisterende anlegg:
Gnr/bnr 183/493; "Agnes Thoresens plass".
Gnr./bnr. 183/581, "Andersendammen". Dammen skal skjøttes med hensyn på å bevare den som leveområder for amfibier.

§ 19 Lekeplasser

Til § 19.1

§ 19.1 Lek- og ballplass i Tyslevveien

Arealet skal utformes og opparbeides til lekeplass og

Arealet bør opparbeides slik at det er spesielt egnet for barn i alderen 3 – 10 år.

uformell ballplass/balløkke.
Ved opparbeidelse skal begge funksjoner gis tilstrekkelig plass.
Ballfeltet skal sikres mot tilgrensende boligeiendommer ved hjelp av ballnett, tett vegetasjon og/eller gjerde.

§ 19.2 Leke- og ballplass sør for bydelshuset

Arealet, med unntak av den del av friområdet (gnr. 183 bnr. 2640) som ligger i direkte fortsettelse av gravlunden, skal utformes og opparbeides til lekeplass.
Inntil 50 % av arealet kan opparbeides som uteareal for barnehage i bydelshuset og sikres med gjerde og port.
Arealet skal inngå i en samlet utomhusplan for hele friarealet og skal være allment tilgjengelig utenom barnehagens åpningstid.

§ 20 Turvei E-11

Turveien skal etableres gjennom friarealet som en direkte forlengelse av gang/sykkelveien.

§ 21 Tursti/gangsti

Gangstiene er på plankartet regulert i 2 m bredde og følger eksisterende eiendomsgrenser.
Gangstiene skal opparbeides med enkel standard og unntas fra kravet i § 28.

SPESIALOMRÅDER

§ 22 Spesialområde bevaring

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider på bygning og anlegg skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Dersom bygning må rives, som følge av brann eller av andre årsaker, kan bygningen gjenreises selv om plassering og utnyttelsesgrad er i strid med denne planens bestemmelser.
Gjenreising skal skje i samråd med Byantikvaren.

Nordstrand kirke:
Alle tiltak på bygningen, herunder utskiftning av utvendige bygningselementer, skal skje i samråd med Byantikvaren.
Tiltakshaver har ansvar for at de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng.

Del av tomt:
I del av hage som er markert spesialområde bevaring kan det innpasses nye boliger såfremt siktmulighet til bakenforliggende verneverdig bygning oppnås. Eventuell plassering og avgjørelse av bygningsvolum skal skje i samråd med Byantikvaren. Endring av eksisterende hageanlegg og vegetasjon kan tillates.

§ 23 Spesialområde grav – og urnelund

Arealet skal opparbeides parkmessig. Det kan etableres adkomstveier til kirken med tilhørende anlegg fra tilliggende veier der dette er vist på plankartet.

Til § 20

Traséen inngår i planen som alternativ til hovedsykkelvei i Ekebergveien, og forutsettes forlenget til Ljan stasjon..

Til § 21

Viste traséer kan ved opparbeidelse justeres og tilpasses terrenget.
De forutsettes opparbeidet med svært enkel standard, som natursti el., og forutsettes ikke brøytet vinterstid

Til § 22

Ved endring av kirkebyggets eksteriør skal Byantikvarens vurdering og anbefaling tillegges særskilt stor betydning

FELLESOMRÅDER

§ 24 Felles avkjørsel

Siktkrav for felles avkjørsel er 4 m x 30 m.
F1 - Fjellklangveien skal være felles avkjørsel for:
Private eiendommer gnr.183, bnr. 45, 47, 284, 48, 53 og 54.
F2 - Poppelstien skal være felles avkjørsel for:
Private eiendommer gnr.183, bnr.558, 557, 36, 613, 614, 455, 33, 520, 550 og 634
Oslo Kom. Eiendommer gnr.183, bnr. 28
Oslo Sporveiers eiendommer gnr.183, bnr. 29 og 75.
F3 skal være felles avkjørsel til Ekebergveien for:
Private eiendommer gnr.183, bnr.35, 610, 611, 612, 634, 554 og 564
Oslo Kommunes eiendommer gnr.183 Bnr.24 og 28.
F4 - Tallbergveien, skal være felles avkjørsel for:
Private eiendommer gnr. 183, bnr. 551, 608, 64, 65, 609, 38, 17 og 648 og gnr. 181, bnr. 16 og 424.
F5 skal være felles avkjørsel til Seterveien for:
Private eiendom gnr.182, bnr.1383, 1404, 1227, 253, 230, 1176, 806, 1395, 252, 1316.
F6 skal være felles avkjørsel til Tyslevveien For:
Privat eiendom gnr.183, bnr.232
Oslo Kommunes eiendommer 183 bnr. 200 og 287
F7 skal være felles avkjørsel til Stuttveien for:
Private eiendom gnr.182, bnr.618.
Oslo Kommunes eiendommer 182 bnr. 332 og 459

§ 25 Felles parkering

FP1 skal være felles for:
Privat eiendom gnr. 183, bnr. 634
Oslo Kom. Eiendommer gnr. 183, bnr. 28
Oslo Sporveiers eiendommer gnr. 183, bnr 29 og 75.
FP2 skal være felles for:
Oslo Kommunens eiendom gnr.183, bnr. 28
Oslo Sporveiers eiendom gnr. 183, bnr. 29 og 75
FP3 skal være felles for:
Privat eiendom gnr. 183, bnr. 634
Oslo Kommunens eiendom gnr.183, bnr.24 og 28.
FP4 skal være felles for:
Privat eiendom gnr. 183, bnr. 232
Kommunens eiendom gnr.183, bnr. 200 og 287
Det skal etableres en min. 1 m bred beplantningsskjerm mellom parkeringsarealene og gateløp i Poppelstien og Fjellklangveien.

ANDRE BESTEMMELSER

§ 26 Støy og vibrasjoner

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøvern-departementets rundskriv T-8/79, eller de til en hver tid gjeldende retningslinjer, skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk i planområdet.
Boliger med støyutsatte fasader mot Ekebergveien, Nordtrandveien skal være gjennomgående.
For ny bebyggelse langs banen i felt S1, S4 og OA 3 skal strukturlydnivå ikke overstige 30dBA. Vibrasjoner i bolig skal ikke overskride grensen for klasse B i NS-8176

Til § 27

I S-feltene der bygningene inneholder både næring og boliger, skal støy fra næringsarealene tilfredsstille kravene i byggeforskriften til faste tekniske installasjoner, herunder støy fra musikkanlegg og varelevering klasse C, gitt i NS 8175 tabell 6 og 6.

§ 27 Luft- og jordforurensing

I områder der luftforurensingen overskrider grenser som anbefalt i SFT-rapport 92:16, eller senere vedtatte bestemmelser, skal det foreligge planer for forbedringstiltak samtidig med søknad om rammetillatelse. Alle påkrevde tiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis.

§ 28 Tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede

Offentlige arealer skal planlegges og tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede
.

§ 29 Krav til rekkefølge

Det skal ikke gis rammetillatelse for byggetiltak innen S1, S2, S3 og S4, som øker eksisterende grad av utnytting, før kommunale veier er ferdig opparbeidet innenfor felt OT1 i samsvar med bestemmelsene i § 14.
Kravet om ferdigstilt veianlegg kan fravikes dersom opparbeidelse av veiarealene innen en bestemt tidsfrist er sikret i avtale mellom kommunen og grunneier.

Til § 29

En utbyggingsavtale mellom tiltakshavere og Oslo Kommune forutsettes å fastsette tiltakshavers økonomiske forpliktelser for utbygging av veianlegget innenfor felt OT1. Avtalen bør også fastsette utbyggingsansvar og framdriftsplan for veianlegget innenfor feltet.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 18.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 18.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-182/285 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Åsdalsveien 3H 1166 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 206 973,60
Fakturamottaker:	Eierseksjonssameiet Åsdalsveien 3 c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass 0129 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Normisjon	Totalt	NOK 206 973,60

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	2 673,00
Renovasjonsgebyr	57 027,56
Vann- og avløpsgebyr	147 273,04
Totale avgifter	**206 973,60**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 18.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-182/285 DelNr. 300

Eiendomsadresse:	Åsdalsveien 3H 1166 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Urbanium Entreprenør As c/o Pay Eiendom As, Frederik Stangs Gate 41a, 0264 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Urbanium Entreprenør As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 18.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-182/285/0/3 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Åsdalsveien 3H 1166 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Kildahl Martin Sverre Åsdalsveien 3h 1166 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 2 380,00
Eiernavn:	Kildahl Martin Sverre	Totalt	NOK 2 380,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	2 380,00
Totale avgifter	**2 380,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/IDA ARNEBERG BAUER
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0322/25
Vår referanse: 3779228/26644504
Bestilling: C3 2025-06-19 26

Dato
19.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19305	105	8.4.1992	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	182	285	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

1

DAGSOKFØRT
08.APR.92 19305

Doknr: 19305 Tinglyst: 08.04.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

E R K L Æ R I N G

BYSKRIVEREN I OSLO

Vedrørende gnr 182 bnr 0285, Åsdalsveien 3.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1992.03.30 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Åsdalsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv veibredde av inntil 6 m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

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

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

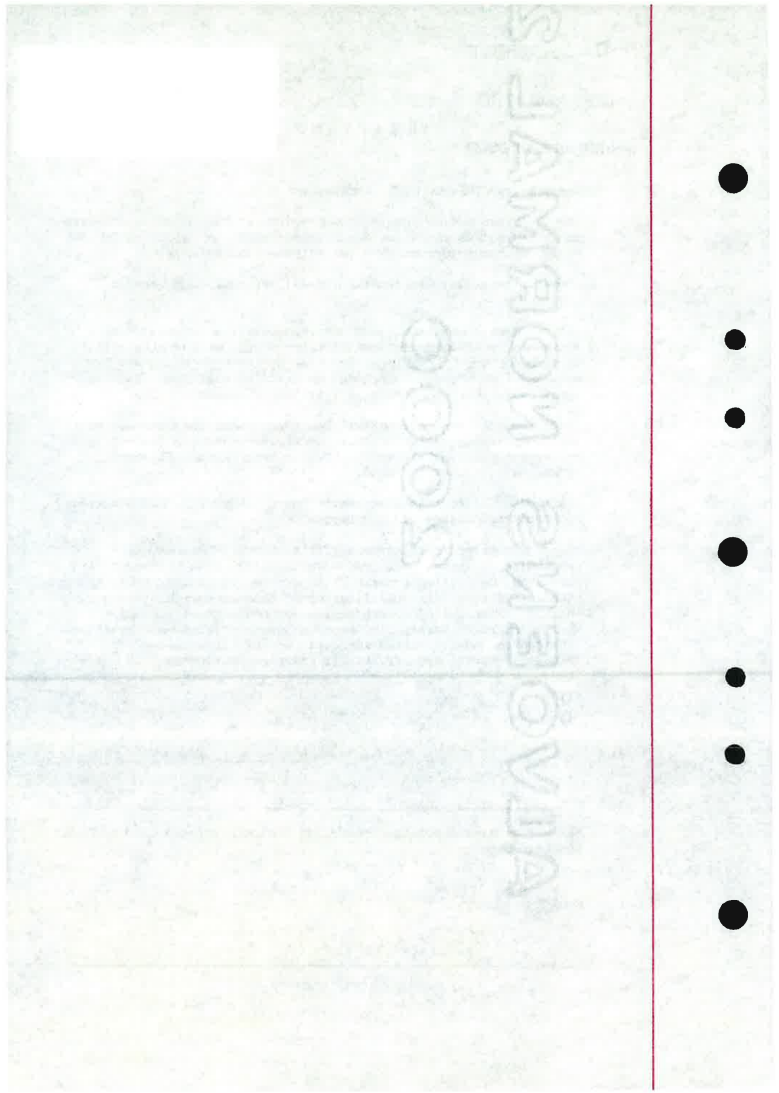
4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

_____, den _____ 19____

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

For Den norske Sanitetsmidsjy Oslo, den 7/4 1992
Hans Borgen
Styre formann

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/19305/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 09:37
Side 2 av 2



Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/IDA ARNEBERG BAUER
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0322/25
Vår referanse: 3779227/26644499
Bestilling: C3 2025-06-19 27

Dato
19.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
64064	200	18.1.2023	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	182	285	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Løpenummer for forretning: 613697713
Vedlegg: Ja

Doknr: 64064 Tinglyst: 18.01.2023
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Brukseenhe	Adresse
14126	FRAMSTAD MAY K DOTSETH		RÅSTADVEGEN 15, 2770 JAREN
170992	LØKKE ISELIN	H0101	Åsdalsveien 3, 1166 OSLO
080171	BRUSTAD NATALIE SIDHU	H0201	Åsdalsveien 3, 1166 OSLO
021189	VISTER JOAKIM SKIRBEKK		Åsdalsveien 3, 1166 OSLO
190972	EDELSTEEN MARGRETHE	H0102	Åsdalsveien 3, 1166 OSLO
150267	RINGNES LINDA M MARTINSEN	H0103	Åsdalsveien 3, 1166 OSLO
030291	RITTERBERG RICKARD J A	H0203	Åsdalsveien 3, 1166 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	182	285

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

22.12.2022 13:46

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 22.12.2022 - SISR

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson tlf:
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	45 32 24 98 Siri Rokken

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Bing Hodneland advokatselskap DA	985770573	925 354 198	97726272

Adresse	Postnummer	Poststed
PB 1903 Vika	0124	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	182	285	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e)) *

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
10	170992[redacted]	Løkke Iselin	1/2
10	021189[redacted]	Joakim Skirbekk Vister	1/2
11	190972[redacted]	Margrethe Edelsteen	1/1
12	150267[redacted]	Linda M Martinsen Ringnes	1/1
13	080171[redacted]	Natalie Sidhu Brustad	1/1
14	141262[redacted]	May K. Dotseth Framstad	1/1
15	030291[redacted]	Rickard J A Ritterberg	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
10	B	128	B
11	B	49	B
12	B	48	B
13	B	65	B
14	B	49	B
15	B	48	B
		Nevner = 1393	

Dato	Innsenderens underskrift
22.09.2022	

* Rettet etter avtale med søker 20.12.2022 - SISR

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av fellesareal i kjeller (bygg A) omgjøres til tilleggsdeler (boder) til seksjonene 10,11,12,13,14 og 15. Tilleggsdel bygning til seksjon 10 (kjeller) omgjøres fra tilleggsdel til hoveddel. Ingen endringer i sameiebrøk. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

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

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

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

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

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

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
22.09.2022	

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Se løs erklæring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
27.09.2022	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 26.09.22		MATHIAS BERG
Oslo 26.09.22		SONDRE S BJØRNLIDEKK
Oslo, 26.09.22		Richard Ritterberg

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

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

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	182	285		10-15

Dato	Underskrift	Stempel
22/12-22		Plan- og [illegible] TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
27.09.2022	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

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

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING – EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSDALSVEIEN 3

Gnr. 182 bnr. 285 i Oslo kommune

Som eier til seksjon 11 samtykker jeg til reseksjonering av eiendommen slik at del av fellesareal i kjeller (bod) i hus A tillegges som tilleggsdel til seksjon 11.

Oslo

Dato: 15/6-22

Signatur:

Margrethe Edelsteen

Margrethe Edelsteen

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING – EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSDALSVEIEN 3

Gnr. 182 bnr. 285 i Oslo kommune

Som eier til seksjon 12 samtykker jeg til reseksjonering av eiendommen slik at del av fellesareal i kjeller (bod) i hus A tillegges som tilleggsdel til seksjon 12.

Oslo

Dato: 7/6 22

Signatur:

Linda M Martinsen Ringnes

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING – EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSDALSVEIEN 3

Gnr. 182 bnr. 285 i Oslo kommune

Som eier til seksjon 13 samtykker jeg til reseksjonering av eiendommen slik at del av fellesareal i kjeller (bod) i hus A tillegges som tilleggsdel til seksjon 13.

Oslo

Dato: 7/6-2022

Signatur:

Natalie S. Brustad

Natalie Sidhu Brustad

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING – EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSDALSVEIEN 3

Gnr. 182 bnr. 285 i Oslo kommune

Som eier til seksjon 14 samtykker jeg til reseksjonering av eiendommen slik at del av fellesareal i kjeller (bod) i hus A tillegges som tilleggsdel til seksjon 14.

Oslo

Dato: 7.06.22

Signatur:

May Kristin D. Framstad

May K. Dotseth Framstad

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/64064/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 09:39

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING – EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSDALSVEIEN 3

Gnr. 182 bnr. 285 i Oslo kommune

Som eier til seksjon 15 samtykker jeg til reseksjonering av eiendommen slik at del av fellesareal i kjeller (bod) i hus A tillegges som tilleggsdel til seksjon 15.

Oslo

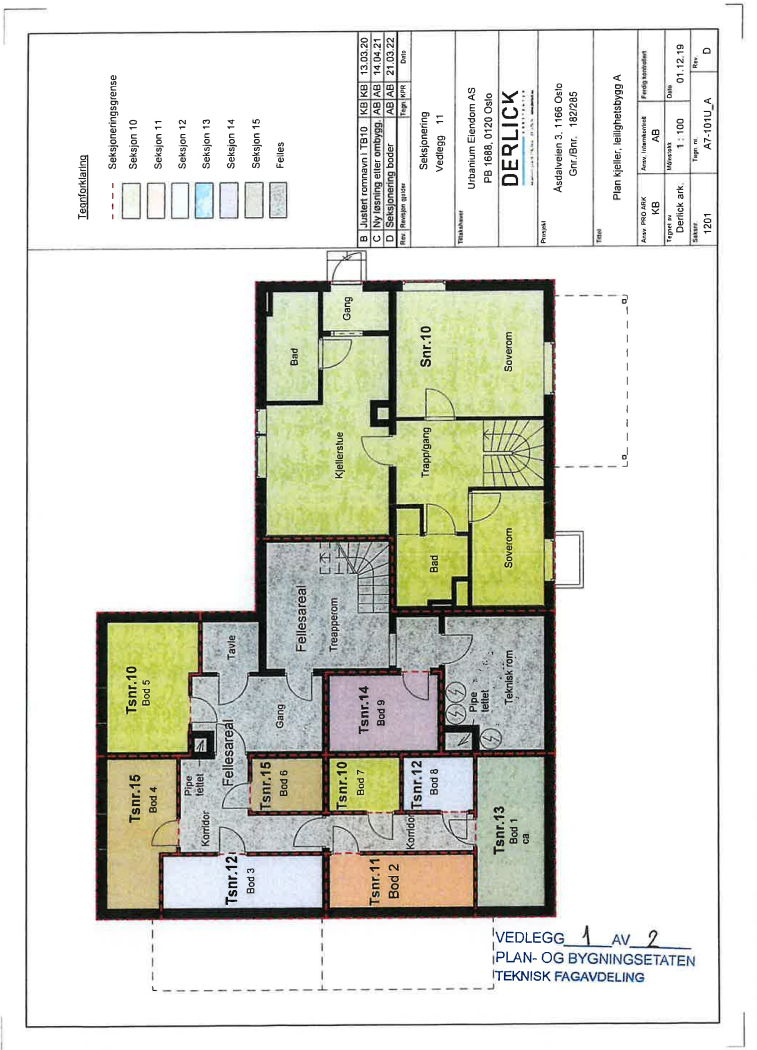
Dato: 15.06.2022

Signatur:

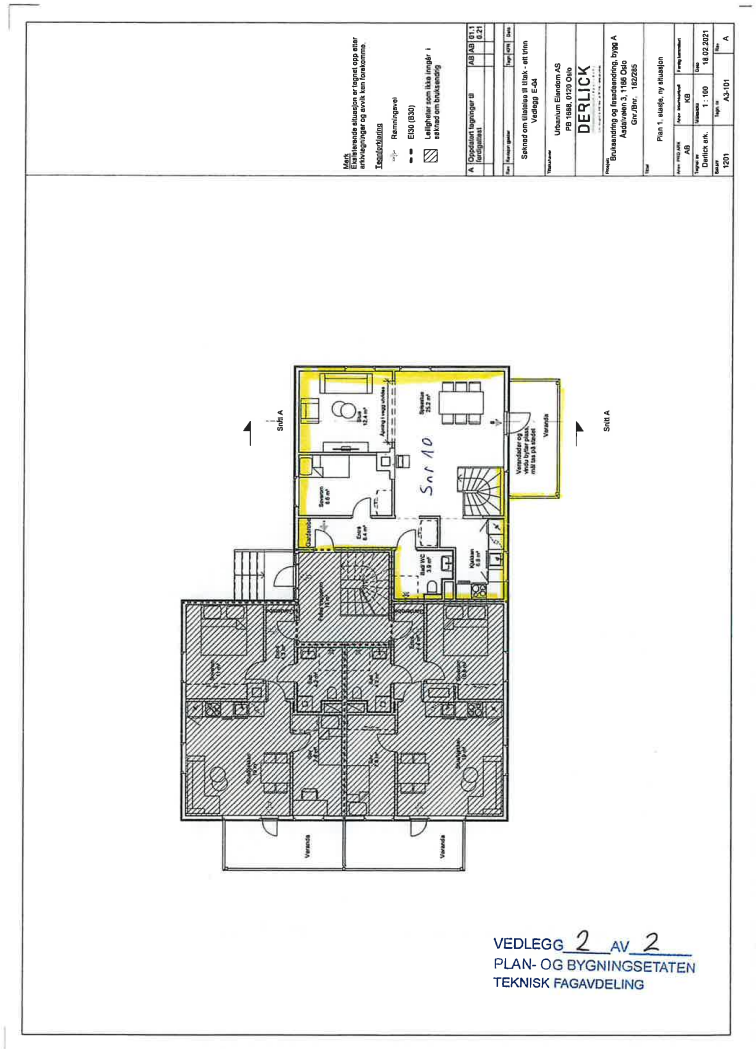
Rickard Ritterberg

Rickard J A Ritterberg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/64064/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 09:39



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/64064/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 09:39
Side 14 av 14



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0322/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åsdalsveien 3H 1166 OSLO

Betegnelse: Gnr 182, bnr 285, snr 3 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no