NORDVIK

Åsaveien 14B

0 soverom | 26 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Åsaveien 14B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
22	Tilstandsrapport
37	Egenerklæringsskjema
44	Andre vedlegg
115	Nabolagsprofil
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.11.2026

Nøkkelinformasjon



Meget lys og arealsmart toppleilighet m/heis og solrik balkong på 5 m². Utsikt. Bad 2017. V.vann og fyring inkl. Må ses!

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**103 440,-**
Totalpris	**4 149 531,-**
Fellesgjeld	**56 091,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 983,-**
BRA-i	**26 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og moderne toppleilighet i 6. etasje med solrik balkong og heis. Her får du en meget arealeffektiv leilighet med et lysfylt og usjenert oppholdsrom hvor det er etablert smarte løsninger som bl.a. nedfellbar seng, godt med garderobe/lagringsplass og praktisk kjøkkenkrok komplett med hvitevarer. I tillegg holder leiligheten en god standard med pen parkett og nymalte vegger. Flytt rett inn!

Her bor du i svært sentrale men rolige omgivelser, med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg fasiliteter, servicetilbud, vakre parker og kollektivforbindelser med både T-bane, trikk og buss.

-Heis
-Pent bad fra 2017 m/vaskemaskin
-Balkong på hele 5 kvm med supre solforhold
-Varmtvann, fyring og internett inkl
-Usjenert og rolig beliggenhet
-Takhøyde målt til 2,65 m
-Idyllisk felles hage
-Bod 2 m²

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 26 kvm
Total BRA: 26 kvm

ÅSAVEIEN 14B
6.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.









































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0391/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Åsaveien 14B, 0362 OSLO
Gnr 215, bnr 11, snr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Andrea Hovstein Kruken

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
56 091,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 046 091,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
101 150,- (Dokumentavgift)
1 200,- (Flyttegebyr)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
103 440,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
116 440,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 149 531,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 162 531,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
6

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 26 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 28 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Entré, stue, kjøkken og bad.
Total BRA: 26 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Forbehold om avvik: I henhold til forskrift til avhendingsloven tar vi forbehold om avvik i arealmålingen. I henhold til toleransekrav er 1 kvm BRA avvik innenfor tillatte grenser. Den aktuelle boligen har areal tett opp mot grense for avrunding og vi tar derfor forbehold om avvik. Målt areal er 25,5 kvm som i henhold til måleregler skal rundes opp til 26 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 6. og øverste etasje med heisadkomst, og inneholder: entré, stue, kjøkken og bad.

Leiligheten disponerer bod i kjeller på ca. 2 kvm.

Standard
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong. Takhøyden er målt til 265 cm i stuen.

Kjøkken: Tre og malt overflate på gulv, og malt overflate og glass på vegg over benk på vegger. Malt overflate i

himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin og platetopp . Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Ingen lekkasjesikring.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc og stoppekran.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører - alder og slitasje på vinduskarmer. (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning - behov for lekkasjesikring under kjøkkenbenk. (TG 2)
Vannledninger - behov for lekkasjesikring av stoppekraner/koplinger over baderomshimling. (TG 2)
Våtrom - Overflater - krakelering i emaljen på enkelte fliser i dusjsonen. (TG 2)
Våtrom - Ventilasjon - naturlig ventilasjon. (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU
- Varmtvannsbereder: felles varmtvann
- Varmesentral: felles varmtvann
- Hulltaking/fuktmåling: Vegger er av betong, hulltaking er derfor ikke utført.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2026: Vegger og lister malt. Beiset terrassedekke/og benk på balkong.
2024: Rørsystemet i hele blokka ble skiftet (innvendig fornying av spillvannssystem med strømpeforing).
2021: Slipt parkett.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Fra tidligere eier er det oppgitt at badet ble pusset opp i 2017 av faglærte. Ikke dokumentasjon på dette.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Fra tidligere eier er det oppgitt at i forbindelse med opppussing av bad i 2017 ble det lagt ny membran på gulv og vegg, utført av Oslo Membranservice AS (ikke dokumentasjon på dette).

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Dette vet jeg ikke, har ikke blitt gjort noe i min eietid.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Elvia har kontrollert elektrisk anlegg i 14.01.25 hvor én stikkontakt ble utbedret (på kjøkken) av elektriker og ny tilstandsrapport fra Elvia pr 16.06.25 er uten avvik.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. BTS Rørfornying AS. Omfattende rørfornyelse i hele sameiet (innvendig fornying av spillvannssystem med strømpefôring), gjort i 2024.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Ingen feil jeg har oppdaget, men sluk i dusj og vask på bad trenger avløpsåpner innimellom.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Vinduer og verandadør er av eldre dato, men har ikke merket noe utettheter av den grunn.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja, som beskrevet tidligere ble det i 2025 gjennomført tilsyn av Elvia, der stikkontakt på kjøkken ble funnet å mangle jordsikring. Dette ble rettet opp av faglært (dokumentert).

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja, som tidligere beskrevet er det innimellom behov for avløpsåpner i dusj, og av og til i vask på badet.

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?
Ja. Like etter min overtagelse ble det funnet det funnet skjeggkre i kjeller og noen etasjer (ikke min leilighets etasje). Pelias skadedyrkontroll gjennomførte tiltak i oktober 2021 (inkludert i min leilighets bod), og det har siden ikke vært noe problem.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja, takstrapport basert på befaring 13.10.26. Utført av takstmann Erik Iversen v Garp Eiendom.

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. BRA-i er 26 m2, BRA 28 m2. Som oppgitt av takstmann ved utført befaring 13.10.26.

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje.
Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset.
Taket er et saltak og er tekket med stålplater.
Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer med 2-lags isolerglass (ukjent alder på karmer. glass fra 2015).

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.

Medfølger salget:
- Integrerte hvitevarer: kjøle- og fryseskap, steke-/mikrobølgeovn og oppvaskmaskin
- Vaskemaskin

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og vedtektene.

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

Ved korttidsutleie (Airbnb) skal styret varsles skriftlig per e-post. Varslingen skal inneholde utleieperiode og kontaktperson.

Innflyttingsgebyr kr. 1 200,- skal faktureres ved bytte av leietakere.
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator i stue. Varmekabler på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 983,- pr. mnd.
Inkluderer: Avdrag IN-lån konto kr. 108,18,-
Renter IN-lån konto kr. 270,73,-
Dugnad kr. 50,-
Renter og avdrag lån (28540) kr. 240,-
Internett kr. 236,-
Felleskostnader kr. 2 078,-

Felleskostnader som ikke er spesifiserte inkluderer bl.a.: Fjernvarme (varmtvann og fyring) felles byggforsikring, kommunale avgifter, renhold fellesarealer, vaktmester, generelt vedlikehold og drift

Dersom IN-lånet blir fult innbetalt vil felleskostnadene utgjøre kr. 2 604,- per mnd. Ta kontakt med forretningsfører for innbetaling av lånet.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 102 127,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 085 107,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Åsaveien 14, orgnr. 886878702

Om sameiet
Sameiet Åsaveien 14 består av 48 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst i Oslo.

Vedlikeholdshistorikk:
2026: Ny belysning i fellesarealer.
2026: Skiftet 22 kraner/ventiler i fjernvarmeanlegget.
2025/2026: Vedlikehold, reparasjoner og utskifting av deler til heisen.
2025/2026: Maling av trapper, ganger og heis.
2024: Nye avløps- og vannrør.
2023: Drenering på tomt/under gården.
2020: Installering av fjernvarmeanlegg (erstattet oljefyring).
2019: Fjerning av asbest fra rør i kjeller.
2018/2019: Nytt tak på gården i Åsaveien 14 A og B.
2018: Nytt dørcallinganlegg.

Per 08.10.26 informerer styret om at det ikke er planlagt noen låneopptak.

Forretningsfører
NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 56 091,-pr. 31.12.2025

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1213.80.28540
Rest lånebeløp: 347 493.59
Innfrielsedato: 01.04.2029
Rente type: 7.10%

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1636.83.32031 IN lån
Rest lånebeløp: 1 740 292.53
Innfrielsedato: 17.04.2044
Rente type: 7.15%

Sameiet har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av mangelende innbetalinger av felleskostnader.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven § 31.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 730,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat for 2025 viste et overskudd på kr 588 394,-. I budsjett for 2026 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 76 117,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler
- Vaskerommet i kjelleren benyttes etter tur og skal ryddes etter bruk.

- Ved salg av seksjon belastes selger et administrasjonsgebyr på kr. 4 000 til sameiet. Gebyret dekker styrets merkostnader ved administrasjon og oppfølging av eierskifter.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Styret skal informeres skriftlig ved husdyrhold. Dyreeiere er ansvarlige for at husdyret ikke skaper ulemper for øvrige beboere og dekker eventuelle skader på eiendommen. Bakgården skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82582445

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 896 kvm (Eiertomt)
Hyggelig og lukket hage i bakgård, pent opparbeidet med flere sittegrupper, plen, trær og prydbusker. 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.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger svært sentralt og attraktivt til i et veletablert område på Majorstuen, bestående av pene og klassiske bygårder. Her har du alt av fasiliteter og servicetilbud like utenfor døren med butikker, kaféer, restauranter, barer, nattliv og nisjéforretninger innen gangavstand. Her finner man bl.a. populære Bogstadveien og Frognerparken i umiddelbar nærhet. Ønsker du å la bilen stå, er Majorstuen stasjon kun noen minutter unna til fots, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkeavganger i alle retninger.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finnes mange turstier, dammer og grøntområder, som passer perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate Bogstadveien. Følger man Bogstadveien ned mot Hegdehaugsveien og videre forbi Slottsparken kommer man ned til Karl Johan og Oslo Sentrum med mangfoldige fasiliteter.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. Sats sitt store senter under bakken ved Colosseum Park eller Sats Fagerborg, samt noe mer eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for joggeturer i flere parker - sommer, så vel som vinter. Sognsvann eller Holmenkollen med sine uendelige vei- og løypenett er bare en kort t-banetur unna. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet i Oslo og BI.

Leiligheten er et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du trives!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 24.04.2936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg (S-2255) og offentlig kjørebane/veigrunn (S-132GO). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Schønings gate 9B - bruksendring av deler av næringslokale til boligformål
Saksnummer: 2026/08337 - Byggesak
Mottatt: 16.07.2026
Status: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av del av næringslokale og opprettelse av ny boenhet i 1. etasje. Del av tidligere frisørsalong skal inngå i en ny boenhet med bruksareal på omtrent 38 m2. Boenheten skal inneha et bad, to soverom og stue/kjøkken. Tiltaket medfører ikke utvendige visuelle endringer.

Åsaveien 1 - rehabilitering av fasader
Saksnummer: 2026/04439 - Byggesak
Mottatt: 20.04.2026
Status: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om rehabilitering av fasader. Arbeidene inkludere utbedring og fornyelse av brannbalkonger, rehabilitering av puss og overflater, utbedring av vindusoverdekninger samt rehabilitering og delvis utskiftning av stålbjelker, beslag, vinduer og dører. Tiltaket utføres likt mot likt og det blir ikke utført noen visuelle endringer av fasadene.

Fagerborggata 6 A - etablering av basestasjon med antenner
Saksnummer: 2025/23473 - Byggesak

Mottatt: 22.12.2025
Status: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om etablering av basestasjon med antenner og teknisk skap på tak. Søknaden gjelder etablering av basestasjon med to antenner og teknisk skap på taket i Fagerborggata 6.

Schønings gate 1A - oppføring av tre balkonger på fasade 1 og tre balkonger på fasade 2
Saksnummer: 2026/08406-Byggesak
Mottatt: 20.07.2026
Status: Det er innsendt en ettrinnssøknad for oppføring av tre balkonger på fasade 1 og tre balkonger på fasade 2 mot bakgård. Saken er under behandling hos Oslo kommune.

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

301/215/11/46:
27.10.1917 - Dokumentnr: 912617 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1936 - Dokumentnr: 405538 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1940 - Dokumentnr: 402112 - Erklæring/avtale
vedr. begrensninger i utleiemulighetene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1983 - Dokumentnr: 501672 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV DEN TIL ENHVER TID GJELDENDE LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1983 - Dokumentnr: 501672 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/2189
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 48 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utleggbetales iht. oppdragsavtale.

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 9. november 2026

Ansvarlig megler
Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90215515

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Åsaveien 14B
0362 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1937
BRA:	28 m^2
BRA-i:	26 m^2
Rapportdato:	16.10.2026 (Gyldig til 16.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	5	0	3

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Åsaveien 14B
0362 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar 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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- alder og slitasje på vinduskarmer. (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- behov for lekkasjesikring under kjøkkenbenk. (TG 2)
Vannledninger	- behov for lekkasjesikring av stoppekraner/koplinger over baderomshimling. (TG 2)
Våtrom - Overflater	- krakelering i emaljen på enkelte fliser i dusjsonen. (TG 2)
Våtrom - Ventilasjon	- naturlig ventilasjon. (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmtvannsbereder	- felles varmtvann.
Varmesentral	- felles varmtvann.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- hulltaking ikke utført. Fuktsøk utført uten merknader. (TG IU)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	13.10.2026	Rapportdato:	16.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Andrea Hovstein Kruken**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF skadeforsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Åsaveien 14B, 0362 Oslo**		
Kommunenr: **301**	Gårdsnr: **215**	Bruksnr: **11**	Festenr:
Seksjonsnr: **46**	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1937**
Boligtype:	**Leilighet**		

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass (ukjent alder på karmer. glass fra 2015).

Innhold
6. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Tre og malt overflate på gulv, og malt overflate og glass på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert

kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin og platetopp . Laminert benkeplate med nedfelt oppvakkum av stål. Ingen lekkasjesikring.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc og stoppekran.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	Kilde: tidligere salgsoppgave: Bad ble pusset opp i 2017. Gulvet har helsveiset membran med 15 cm oppkant og smøremembran på skjøter og vegg. Utført av Oslo Membranservice AS. Skapinnredninger i stue fra 2017. Skyvedørsgarderobe i entré fra 2017. Eikeparkettgulv fra 2017.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	**26**	**26** Entré, stue, kjøkken og bad.	**0** Ingen BRA-e.	**0**	**5**
Kjeller	**2**	**0** Ingen BRA-i	**2** Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**28**	**26**	**2**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 5 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 2 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 265 cm i stuen.

Forbehold om avvik: I henhold til forskrift til avhendingsloven tar vi forbehold om avvik i arealmålingen. I henhold til toleransekrav er 1 kvm BRA avvik innenfor tillatte grenser. Den aktuelle boligen har areal tett opp mot grense for avrunding og vi tar derfor forbehold om avvik.
Målt areal er 25,5 kvm som i henhold til måleregler skal rundes opp til 26 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 16,21 meter, og rekkverket er målt til 88 cm over gulv. I tillegg er det registrert åpninger i rekkverket som kan utgjøre en fallrisiko for for eksempel barn. Åpningene er dekket med finmasket nett, og det er ingen umiddelbar fare, men en mer permanent løsning anbefales.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2015**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer fra 2015 i eldre trekarmer med ukjent alder.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db35.

Registrerte avvik

- Alder og slitasje på vinduskarmer.

Oppsummering	TG-2

ELDE OG SLITASJE:
Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt i overflaten, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.
Eldre vinduer har ofte redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning, og eier må påregne økt vedlikeholdsbehov i tiden fremover.
Vindusglassene er fra 2015 og vurderes uten avvik.

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Balkong, terrasse, platting TG-1

Type	Balkong

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering	TG-1

Balkongen har betonggulv tekket med asfaltpapp. Over pappen er det lagt tregulv av trykkimpregnert furu.
Rekkverk av stål.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Når ble arbeidet utført?	2017

Hvem har utført arbeidet?	Ukjent

Beskrivelse

Tre og malt overflate på gulv, og malt overflate og glass på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin og platetopp . Laminert benkeplate med nedfelt oppvakkum av stål. Ingen lekkasjesikring.

Registrerte avvik

- behov for lekkasjesikring under kjøkkenbenk.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Kjøkkenet er uten skader, men mangler lekkasjesikring. I henhold til dagens krav skal det være lekkasjesikring, f.eks magnetventil/waterguard, under kjøkkenbenken. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**
Beskrivelse	
Ventilator tilkoplet ventilasjonskanal/luftepipe.	
Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**
Oppsummering	**TG-1**
Gulvene er vurdert uten vesentlige avvik.	

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Støpejern**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**BTS Rørfornying**
Beskrivelse	
Utført i regi av borettslaget.	
Oppsummering	**TG-1**
Ingen merknader. Soilrørene er rehabilitert med rørfornying av BTS Rørfornying i 2024 og ingen skader, lekkasjer eller ufagmessige detaljer er registrert.	

6.7 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2017**
Hvem har utført arbeidet?	**ukjent**

Beskrivelse

I forbindelse med oppussing av kjøkken og bad ble det etablert nytt røropplegg i 2017.

Registrerte avvik

- Behov for lekkasjesikring av stoppekraner/koplinger over baderomshimling.

Oppsummering **TG-2**

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Årsak: Vannledninger har behov for lekkasjesikring.
Konsekvens: En eventuell lekkasje blir vanskeligere å oppdage før den kan gjøre skade på øvrig konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring, ved å installere magnetventil (waterguard).

6.8 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i gang utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

GENERELT:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.9 Varmtvannsbereder TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Felles varmtvann.

6.10 Vannbåren varme TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-1**

Ukjent alder på radiatorene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt, men de virker å fungere som de skal.

Ingen vesentlige merknader.

6.11 Varmesentral TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Felles varmtvann.

6.12 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/vinduer. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.13 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2017
Hvem har utført arbeidet?	ukjent

Beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc og stoppekran.

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis

Registrerte avvik

- Krakelering i emaljen på enkelte fliser i dusjsonen.

Oppsummering overflater	TG-2

Overflater vurderes uten vesentlige avvik.
TG2 settes pga registrert krakkelering i emaljen på enkelte fliser i dusjsonen.
Ved normal bruk vil ikke dette avviket være av vesentlig betydning men det er risiko for at dette kan utvikle seg over tid og at flisene kan sprekke. Dette i seg selv er ikke alvorlig, men kan medføre at enkelte fliser må skiftes på sikt.

Det er ikke behov for strakstiltak.

Fallforhold

Beskrivelse
FALLFORHOLD Fall mot sluk i dusjsonen: 1:50 Fall mot sluk utenfor dusjsonen: 1:100 Høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel: 25 mm Eventuell nedsenket dusjsone: 9 mm Eventuell oppkant ved døråpning: 0 mm KRAV TIL FALL MOT SLUK: Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er: Alternativ 1: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen. -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. Alternativ 2: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet. Alternativ 3: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran). Alternativ 4: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran). For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Oppsummering fallforhold	**TG-1**
Ingen merknader.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**

Type sluk	**Plast**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc og stoppekran.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Registrerte avvik

- Naturlig ventilasjon.

Oppsummering ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking fra tilstøtende konstruksjoner er ikke gjennomført grunnet bygningsmessige begrensninger.

Registrerte avvik

- Hulltaking ikke utført. Fuktsøk utført uten merknader.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Vegger er av betong. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andrea Hovstein Kruken	9578-5997-4-626712	2026-10-16 15:42:24

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
16. okt. 2026

Oppdragsnummer
8-0391/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsaveien 14B, 0362 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Andrea Hovstein Kruken

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. januar 2021

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, forsikret via borettslag eller sameie

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: Fra tidligere eier er det oppgitt at badet ble pusset opp i 2017 av faglærte. Ikke dokumentasjon på dette.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier er det oppgitt at i forbindelse med opppussing av bad i 2017 ble det lagt ny membran på gulv og vegg, utført av Oslo Membranservice AS (ikke dokumentasjon på dette).

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette vet jeg ikke, har ikke blitt gjort noe i min eietid.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Elvia har kontrollert elektrisk anlegg i 14.01.25 hvor én stikkontakt ble utbedret (på kjøkken) av elektriker og ny tilstandsrapport fra Elvia pr 16.06.25 er uten avvik.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BTS Rørfornying AS. Omfattende rørfornyelse i hele sameiet (innvendig fornying av spillvannssystem med strømpeføring), gjort i 2024.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen feil jeg har oppdaget, men sluk i dusj og vask på bad trenger avløpsåpner innimellom.

---

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

Eventuell kommentar: Vinduer og verandadør er av eldre dato, men har ikke merket noe utettheter av den grunn.

---

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

Ja

Beskriv: Som beskrevet tidligere ble det i 2025 gjennomført tilsyn av Elvia, der stikkontakt på kjøkken ble funnet å mangle jordsikring. Dette ble rettet opp av faglært (dokumentert).

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Som tidligere beskrevet er det innimellom behov for avløpsåpner i dusj, og av og til i vask på badet.

---

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.

Ja

Beskriv: Like etter min overtagelse ble det funnet det funnet skjeggkre i kjeller og noen etasjer (ikke min leilighets etasje). Pelias skadedyrkontroll gjennomførte tiltak i oktober 2021 (inkludert i min leilighets bod), og det har siden ikke vært noe problem.

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport basert på befaring 13.10.26. Utført av takstmann Erik Iversen v Garp Eiendom.

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? BRA-i er 26 m2, BRA 28 m2. Som oppgitt av takstmann ved utført befaring 13.10.26

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 endinger 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

---

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: 8-0391/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Andrea Hovstein Kruken	**2026-10-16**

Identifikasjon

bankID Andrea Hovstein Kruken

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Åsaveien 14B
Postnr	0362
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	11
Seksjonsnr.	46
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1179722
Dato	16.09.2020



Innmeldt av	Mathias Mordal Meyer

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.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aallsgate 17
0364OSLO

Deres ref.: 8-0391/26
Vår ref.: 122-1-46/10053
Dato: 07.10.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Åsaveien 14.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Åsaveien 14**
Organisasjonsnummer:	886878702
Gårds- og bruksnummer:	215 / 11
Seksjons-/andelsnummer:	46
Adresse:	Åsaveien 14 B, 0362 OSLO
Eier/medeier:	Hovstein Kruken, Andrea

FELLESKOSTNADER

Lån nr: 1636.83.32; Avdrag IN-lån konto 3684	108.18
Lån nr: 1636.83.32; Renter IN-lån konto 3683	270.73
Dugnad	50.00
Renter og avdrag lån (28540)	240.00
Kabel-TV/Internett	236.00
Felleskostnader	2 078.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 2 982.91**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.
For å unngå misforståelser ber vi om at kjøperen informeres om at vedkommende ikke skal betale fakturaer for felleskostnader som er utstedt i selgers navn. Det vil bli opprettet fakturaer i kjøperens navn, og disse skal betales av kjøperen.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 56 091**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 15 730

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1213.80.28540
Rest lånebeløp: 347 493.59
Innfrielsedato: 01.04.2029
Rente type: 7.10%

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1636.83.32031 IN lån
Rest lånebeløp: 1 740 292.53
Innfrielsedato: 17.04.2044
Rente type: 7.15%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Sameiet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Nei
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 82582445
Dyrehold:	Styret skal ha skriftlig beskjed ved dyrehold. Vennligst se husordensregler for bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Sameiet disponerer ikke parkeringsplasser.
Internett/TV:	Sameiet har inngått avtale med Telia om bredbånd. Har du spørsmål så ta kontakt med Telia sin kundetjeneste.
Sikringsordning:	Sameiet har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.
Vedlikeholdshistorikk:	Ta kontakt med styret for nærmere informasjon om vedlikeholdshistorikk. 2024: Sameiet utførte et stort prosjekt for vedlikehold av soilrør. Det ble tatt opp et lån i den forbindelse med IN-ordning.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Bestilling kan gjøres til styret.
Hjemmeside:	Sameiet har ikke egen hjemmeside.
Øvrig informasjon:	Ved salg av seksjonen belastes selger et administrasjonsgebyr på kr 4000,- til sameiet. Gebyret dekker styrets merkostnader ved administrasjon og oppfølging av eierskifter. Innflyttingsgebyr kr. 1 200,- skal faktureres ved bytte av leietakere.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse

	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 07.10.2026:	kr. 2 983.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.
Vi ber megleren om å avvente betaling av eierskiftegebyret til eierskiftegebyrfaktura er mottatt.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Lena Jensen
Epost:	styret.aasaveien@gmail.com

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

SAMEIET ÅSAVEIEN 14

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

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

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

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Åsaveien 14

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 08.04.2026
Tidspunkt: 17:15
Sted: Stortingsgata 2, 0158 OSLO - ECIT NORIAN sine lokaler

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Jon Amund Søfferud som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Kaja Sjøl Christensen som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet BDO AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2026

Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 100 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og to styremedlemmer, samt to varamedlemmer.

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Lena Jensen
Styremedlem	Kaja Sjøl Christensen
Styremedlem	Jon Amund Søfferud
Varamedlem	Torjus Nikolas Helseth Bildsten

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Lena Jensen stiller til gjenvalg som styreleder for ett år.

Det skal velges to styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Kaja Sjøl Christensen stiller til gjenvalg som styremedlem for ett år.
Jon Amund Søfferud stiller til gjenvalg som styremedlem for ett år.

Det skal velges to varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Aud Dalsegg stiller til valg som varamedlem for ett år.
May Lisbeth Pedersen Kollevold stiller til valg som varamedlem for ett år.

Kandidater til valgkomite:
Hanne Ingerslev har vært i komiteen i ett år og er på valg i 2026.

Det skal velges ett medlemmer til valgkomiteen.
Kandidat velges på årsmøtet.

7. INNKOMNE SAKER

7.1 Digital booking og betaling i vaskeriet

Forslagsstiller: Seksjonsnummer 14 - Pezhman Abdollahi

Forslagsstillers saksfremstilling:
Hei. Jeg foreslår at vi bytter ut dagens vasketavle med en digital løsning som f.eks. Airwallet.
Dette vil la beboerne booke tid og betale direkte via en app på mobilen. Det gjør vaskeriet mer brukervennlig, fjerner behovet for fysisk oppmøte for reservasjon, og forenkler administrasjonen for sameiet.

Forslagsstillers forslag til vedtak (A):
Bytte ut dagens vasketavle med en digital løsning som f.eks. Airwallet.

Styrets innstilling:
Styret har undersøkt pris med Jaco, det er de sameiet har en avtale med nå.

Det koster 10 500,- for å installere enheter.

Vi trenger to enheter og det vil si om lag 350,- til 400,- i mnds avgift, dette kommer i tillegg

Det er få som bruker vaskeriet daglig. Det betyr at enten må vi subsidiere vaskeriet med enda mer. Sameiet har kjøpt ny vaskemaskin for to år siden som kostet 45 000kr .

Styret har også sett på å måtte sette prisen over på de som bruker vaskeriet. Det betyr at prisen vil bli veldig dyr, og da er ikke dette et alternativ.

Styrets forslag til vedtak (B):
Sameiet Åsaveien 14 går ikke til innkjøp av digital løsning til vaskeriet.

Årsrapport styret Åsaveien 14

Når årsmøtet 2026 gjennomføres er vi i gang med å skifte lamper i sameiet, i alle fellesområdene. Alle lampene får automatisk sensor, de er miljøvennlige, de er strømbesparende, lovlig, samt at vi får et mer behagelig lys og vakrere lys i inngangen. Vi håper at alle vil bli fornøyde.

Styret er opptatt av å forsøke å gjøre små oppgraderinger slik at vi får det enda finere og bedre å bo i Åsaveien 14.

Det har vært solgt fire leiligheter dette året

Og det har vært en del inn og utflytting og det krever ekstra av styret.

All søppel og rydder vi og det tømmes to ganger i året. Det er ikke mange som leier ut på Air BNB i sameiet vårt, men de som gjør det har rapportert det inn til oss i styret, og det er bra og viktig at dere gjør.

Vi har skiftet vaktmester og er fornøyd med arbeidet de gjør, og vaskingen de gjennomfører.

Vi har hatt en rekke saker som har krevd tid i forhold til beboere i Åsaveien. Det tar tid for styret vårt og følge opp enkeltsaker, men vi er opptatt av å finne gode løsninger for beboere, men også for sameiet i en helhet. Derfor har vi bistått mange i utflytting. Vi oppfordrer de som eier leiligheter til å ha en god og tett oppfølging av beboere og ha tett kontakt og dialog med styret om det oppstår ting som vi må håndtere sammen. Vi vil alle at ting løser seg fort og at vi får gode dialog med de som bor i sameiet vårt.

Det er mange som har drevet med oppussing av leiligheten sin, det er kjempeflott. Styret ber om at alle må huske å sette opp beskjed i begge oppgangene på tavlene om når det vil bli gjort arbeid som er støyende.

Sameiet har hatt en vannlekkasje i året som har vært.

Radiatorene og fjernvarme er fantastisk, så lenge det fungerer. I år har vi hatt en del problemer med fjernvarmen hos mange beboere, det har ofte skyltes at det måtte skiftes ventil, mange av ovnene er gamle. Alle har vært veldig flink med å lufte anlegget. Når vi skrur av anlegget nå i vår, vil vi tappe det ned og skifte flere av stoppekranene nede i kjelleren, som nå lekker. Vi har skiftet en stoppekran dette året.

Vi har hatt en del utgifter på heisen i år. Det skyldes mangler etter heiskontroll. Vi har også hatt en del stopp og dermed måtte hatt reparasjoner. Nå håper vi at heisen holde lenge uten reparasjoner.

Vi har gjennomført to dugnader i år og vi har sammen malt alle trappene i Åsaveien 14. Det er fantastisk og det har blitt så flott. Vår dugnad i år er 6.mai kl 1700 Vi håper at alle har lyst å bli med på dugnaden. Der vi avslutter med pizza i hagen.

Styret har fått ønske om sommerfest i hagen og vi rigger til en hyggelig kveld for samling i hagen i juni 2026.

Styret i sameie Åsaveien 14

Sameiet Åsaveien 14

2025

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

Årsregnskap for Sameiet Åsaveien 14

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		2 245 279	3 140 057	2 123 671	2 112 704
Andre inntekter		40 062	23 582	17 289	28 780
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**2 285 341**	**3 163 639**	**2 140 960**	**2 141 484**
Lønn og personalkostnader	2	102 690	102 690	102 690	114 100
Vaktmestertjeneste		41 514	24 677	25 800	43 100
Renhold		52 544	35 055	36 500	54 500
Kabel-TV/Bredbånd		121 313	190 806	120 355	136 016
Kommunale avgifter		305 865	280 882	317 900	313 400
Strøm og nettleie		39 794	44 451	53 600	50 900
Fjernvarme og fyring		417 188	431 105	439 300	438 200
Andre driftskostnader	3	9 856	28 066	13 400	11 000
Reparasjon og vedlikehold	3	75 774	3 136 287	154 200	380 800
Eksterne tjenester	3	132 350	129 837	111 400	133 500
Serviceavtaler	3	23 441	25 064	22 800	24 300
Forsikringer		169 348	142 355	160 200	183 400
Andre kostnader	3	23 637	22 955	21 500	24 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 515 315**	**4 594 229**	**1 579 645**	**1 907 466**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**770 026**	**-1 430 591**	**561 315**	**234 018**
Innbetaling av IN-lån		-1 474	0	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**768 552**	**-1 430 591**	**561 315**	**234 018**
Finansinntekter		15 203	13 009	0	0
Finanskostnader		195 361	187 391	203 333	157 901
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-180 159**	**-174 382**	**-203 333**	**-157 901**
ÅRSRESULTAT		**588 394**	**-1 604 973**	**357 982**	**76 117**
Resultat		**588 394**	**-1 604 973**	**357 982**	**76 117**
Overført annen egenkapital		**588 394**	**-1 604 973**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**588 394**	**-1 604 973**	**0**	**0**

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

Balanse

Sameiet Åsaveien 14

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		3 346	2 831
Forskuddsbetalte kostnader		208 010	195 965
Sum fordringer		**211 356**	**198 796**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	873 795	673 349
SUM OMLØPSMIDLER		**1 085 151**	**872 146**
SUM EIENDELER		**1 085 151**	**872 146**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		-1 450 314	-2 038 708
Sum opptjent egenkapital		**-1 450 314**	**-2 038 708**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-1 450 314**	**-2 038 708**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 423 017	2 850 663
Sum annen langsiktig gjeld		**2 423 017**	**2 850 663**
Leverandørgjeld		61 890	9 136
Annen kortsiktig gjeld		50 558	51 054
Sum kortsiktig gjeld		**112 448**	**60 190**
SUM GJELD		**2 535 465**	**2 910 853**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 085 151**	**872 146**

OSLO,
Sameiet Åsaveien 14

Lena Jensen	Jon Amund Søfferud	Kaja Sjøl Christensen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	1 470 912
Fakturert renter og avdrag	502 781
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	118 248
Fakturert ekstrainnbetalinger – Innfrielse andel DNB Bank IN lån	124 538
Fakturert dugnadsinnbetaling	28 800
Andre inntekter	40 062
Sum driftsinntekter	**2 285 341**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
Sum lønnskostnader	**102 690**	**102 690**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	7 696
Annen leiekostnad	2 160
Sum andre driftskostnader	**9 856**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	12 785
Skifting av radiatorkraner – leil. og kjeller – Harry Martinsen AS	42 094
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	7 600
Heis andre kostnader	13 295
Sum reparasjon og vedlikehold	**75 774**

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	17 411
Andre konsulenthonorarer	21 394
Forretningsførsel og regnskap	72 519
Tredjepartsopplysninger	17 213
Annen fremmed tjeneste	3 813
Sum eksterne tjenester	**132 350**

Serviceavtaler

	2025
Heis serviceavtale	23 441
Sum serviceavtaler	**23 441**

Andre kostnader

	2025
Kontorrekvisita	570
Lisens og systemkostnader	6 000
Kontingent	3 200
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	4 004
Gebyrer ved purring	432
Annen kostnad	3 421
Tap på fordringer	385
Sum andre kostnader	**23 637**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	873 795
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**873 795**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekks midler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 0,-

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

Note 5 Negativ Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-2 038 708
Årsresultat	588 394
Saldo 31.12	**-1 450 314**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld

DNB Bank ASA 1213.30.92526	**2025**
Opprinnelig lånesum	761 777
Restlån per 01.01.	227 221
Nedbetalt i år	140 473
Restsaldo per 31.12.	**86 748**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2026
Renter: 6,9%

DNB Bank ASA 1213.80.28540	**2025**
Opprinnelig lånesum	988 270
Restlån per 01.01.	549 090
Nedbetalt i år	111 845
Restsaldo per 31.12.	**437 245**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2029
Renter: 6,9%

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

DNB Bank IN lån 1636.83.32031	**2025**
Opprinnelig lånesum	3 200 000
Restlån per 01.01.	2 074 352
Nedbetalt i år	50 791
Ekstraordinær innbetaling	124 537
Restsaldo per 31.12.	**1 899 024**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2044
Renter: 6,9%

Sameiet/Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 2 423 017, - til kredittinstitusjoner, derav kr. 183 675, - er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet.
Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.
Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-03-16 09:13:44 UTC+00:00

Kaja Sjøl Christensen

bankID

NO BankID - e36718dd-5b89-4831-bdd3-2972dd91e697

2026-03-16 11:28:01 UTC+00:00

Lena Jensen

bankID

NO BankID - 20cd494a-cb9c-4956-9204-81f8fdc471f0

2026-03-17 08:33:22 UTC+00:00

Jon Amund Søfferud

bankID

NO BankID - 2825d8f9-e732-468c-8519-d1d192b21f21

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Åsaveien 14

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Åsaveien 14

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

Penneo Dokumentnøkkel: Y6CA5-ZL88O-KW505-ITBWS-XFCAV-WH1B9

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y6CA5-ZL88O-KW505-ITBWS-XFCAV-WH1B9

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-17 19:09:42 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y6CA5-ZL88O-KW505-ITBWS-XFCAV-WH1B9

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Protokoll for ordinært årsmøte 2026
i Sameiet Åsaveien 14 org.nr. 886878702

Møtedato:	onsdag, 8. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:15
Møtested:	Stortingsgata 2, 0158 OSLO – ECIT NORIAN sine lokaler
Tilstede fra forretningsfører:	
Møtet ble åpnet av:	Jon Amund Søfferud

1. **Konstituering**

   1.1. Valg av møteleder
   Som møteleder ble Jon Amund Søfferud foreslått.
   Vedtak: Godkjent

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Som protokollfører ble Kaja Sjøl Christensen foreslått.
   Til å underskrive protokollen ble Marthe Nygjordet foreslått.
   Vedtak: Godkjent

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   11 seksjonseiere
   0 fullmakter
   Totalt 11 stemmer
   Vedtak: Godkjent

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
   Vedtak: Godkjent

2. **Styrets årsrapport for 2025**
   Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

   Vedtak: Tatt til orientering.

3. **Årsregnskap for 2025**
   Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

   Vedtak: Godkjent

4. **Budsjett for 2026**
   Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

   Vedtak: Tatt til orientering

5. **Godtgjørelse til styret**
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 100 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. **Valg av tillitsvalgte**
I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og to styremedlemmer, samt to varamedlemmer.

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Lena Jensen
Styremedlem	Kaja Sjøl Christensen
Styremedlem	Jon Amund Søfferud
Varamedlem	Torjus Nikolas Helseth Bildsten

Valg:
Styreleder velges særskilt.
Lena Jensen ble valgt til styreleder for ett år enstemmig.

Kaja Sjøl Christensen ble valgt til styremedlem for ett år, enstemmig.
Jon Amund Søfferud ble valgt til styremedlem for ett år, enstemmig.

Aud Dalsegg ble valgt til varamedlem for ett år, enstemmig.
May Lisbeth Pedersen Kollevold ble valgt til varamedlem for ett år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Lena Jensen	På valg: 2027
Styremedlem	Kaja Sjøl Christensen	På valg: 2027
Styremedlem	Jon Amund Søfferud	På valg: 2027
Varamedlem:	Aud Dalsegg	På valg: 2027
Varamedlem:	May Lisbeth Pedersen Kollevold	På valg: 2027

Kandidater til valgkomite:
Det skal velges ett medlem til valgkomiteen.
Følgende kandidat(er) foreslås til vervet:
Gerd Brandtenberg stiller til valg til valgkomiteen for ett år.

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Digital booking og betaling i vaskeriet

Forslagsstiller: Seksjonsnummer 14 - Pezhman Abdollahi

Forslagsstillers saksfremstilling:
Hei. Jeg foreslår at vi bytter ut dagens vasketavle med en digital løsning som f.eks. Airwallet.
Dette vil la beboerne booke tid og betale direkte via en app på mobilen. Det gjør vaskeriet mer brukervennlig, fjerner behovet for fysisk oppmøte for reservasjon, og forenkler administrasjonen for sameiet.

Forslagsstillers forslag til vedtak (A):
Bytte ut dagens vasketavle med en digital løsning som f.eks. Airwallet.

Styrets innstilling:
Styret har undersøkt pris med Jaco, det er de sameiet har en avtale med nå.
Det koster 10 500,- for å installere enheter.
Vi trenger to enheter og det vil si om lag 350,- til 400,- i mnds avgift, dette kommer i tillegg
Det er få som bruker vaskeriet daglig. Det betyr at enten må vi subsidiere vaskeriet med enda mer. Sameiet har kjøpt ny vaskemaskin for to år siden som kostet 45 000kr .
Styret har også sett på å måtte sette prisen over på de som bruker vaskeriet. Det betyr at prisen vil bli veldig dyr, og da er ikke dette et alternativ.

Styrets forslag til vedtak (B):
Sameiet Åsaveien 14 går ikke til innkjøp av digital løsning til vaskeriet

Vedtak: vedtak som er fattet
Vedtak B ble enstemmig vedtatt.

Møtet ble avsluttet klokken 18:10. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Navn: Jon Amund Søfferud

Protokollvitne:

Marthe Nyjordet

Navn: Marthe Nygjordet

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ÅSAVEIEN 14

Vedtatt i årsmøte
29.november 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
i kraft fra 1. januar 2018
Sist endret 08.04.2025

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Åsaveien 14, og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 11 i Oslo kommune. Sameiet består av 48 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst i Oslo.

1.2 Eierbrøk

Hver av de 48 boligseksjonene omfatter følgende forholdsmessige eierandel i sameiet:

SEKSJON	SAMEIEBRØK
1	63 / 2189
2	59/ 2189
3	97 / 2189
4	99 / 2189
5	29 / 2189
6	29 / 2189
7	29 / 2189
8	88 / 2189
9	90 / 2189
10	31 / 2189
11	32 / 2189
12	32 / 2189
13	32 / 2189
14	29 / 2189
15	29 / 2189
16	29 / 2189
17	88 / 2189
18	90 / 2189
19	31 / 2189
20	32 / 2189
21	32 / 2189
22	32 / 2189
23	29 / 2189

SEKSJON	SAMEIEBRØK
25	29 / 2189
26	88 /2189
27	90 / 2189
28	31 / 2189
29	32 / 2189
30	32 / 2189
31	32 / 2189
32	29 / 2189
33	29 / 2189
34	29 / 2189
35	88 / 2189
36	90 / 2189
37	31 / 2189
38	32 / 2189
39	32 / 2189
40	32 / 2189
41	29 / 2189
42	29 / 2189
43	29 / 2189
44	58 / 2189
45	59 / 2189
46	33 / 2189
47	33 / 2189

24	29 / 2189	48	33 / 2189

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. 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.

Sameiet har ingen adgang til parkering på fellesarealene.

2.5. Ved salg av seksjon belastes selger et administrasjonsgebyr på kr. 4000,- til sameiet. Gebyret dekker styrets merkostnader ved administrasjon og oppfølging av eierskifter.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven § 31.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. 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 første og annet ledd, 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, jf. punkt 3. 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.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Før øvrig vises det til bestemmelsene i eierseksjonsloven § 34.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene.

For øvrig vises det til bestemmelsene i eierseksjonsloven § 35.

5.6. Forsikringer
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7 Særskilte bestemmelser
Sameiet er konstruert med åpne røropplegg (ingen rør er bygget inn). Dersom noen senere har bygget inn rør (sameiets, naboens eller egne), skal seksjonseieren bære kostnadene forbundet med framhenting av skjulte rør, reparasjoner og øvrige kostnader dette måtte medføre. Denne plikten gjelder selv om innbyggingen skulle ha vært utført av en tidligere seksjonseier. Seksjonseieres vedlikeholdsansvar strekker seg til tilkoblingspunkt hovedledning.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39.

For øvrig vises det til bestemmelsene i eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

For øvrig vises det til bestemmelsene i eierseksjonslovens § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Dette skal skje minst 5 uker før fastsatt møtedato.

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

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er 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 regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

Styret skal legge frem en virksomhetsplan for året som kommer, som omfatter økonomi og styring, løpende drift, planlagt vedlikehold, HMS, utredninger, undersøkelser og kartlegginger.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. 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 ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. 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. 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 dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

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.

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning. Valgkomité

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer (inkludert styrelederen) og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret, varamedlemmer og valgkomite, med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer og varamedlemmer.

Styremedlemmene og varamedlemmer tjenestegjør i et år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. 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 beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiets firma (signaturrett).

9. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha en forretningsfører med mindre årsmøtet beslutter noe annet. For øvrig gjelder reglene i eierseksjonsloven §§ 61-63 om forretningsførerens beslutningsmyndighet, representasjonsrett og inhabilitet.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler

for

SAMEIET ÅSAVEIEN 14

1.

Brannsikkerhet og elsikkerhet
Eiere av boenheter er ansvarlige for å forebygge brannfare ved å oppdatere det elektriske anlegget i henhold til gjeldende elsikkerhetskrav.

Røykvarslere og slukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes av eier.

Kjøkkenvifter må rengjøres regelmessig for å redusere brannfare. Beboere skal følge anbefalinger fra brannvesenet og leverandører. Branndører i korridorene til trappeoppgangen skal alltid være lukket for å forhindre spredning av røyk og brann.

2.

Gatedører og adgangskontroll
Det er forbudt å slippe inn uvedkommende. Beboere skal sikre at inngangsdører låses etter bruk.

3.

Støy og ro
Det skal være stille i bygget mellom 23.00 og 07.00 alle dager. På søn- og helligdager gjelder ro frem til kl. 13.00.

Hensyn skal tas ved oppussing, bruk av TV/stereo/radio og opphold i fellesarealer. Oppussingsarbeid skal varsles med oppslag i begge oppganger, inkludert navn, telefonnummer og varighet.

Ved selskapeligheter eller annet som kan føre til høy lyd, skal naboer varsles på forhånd.

4.

Bruk av heis
Heisen er gammel og har en maksgrense på 2 personer per tur. Ved flytting skal heisen brukes forsiktig og ikke overbelastes med tunge gjenstander. Nye beboere skal informeres om dette.

5.

Bruk av fellesarealer
Fellesarealer skal holdes frie for gjenstander i tråd med brannforskrifter. Etterlatte gjenstander fjernes uten varsel på eiers regning.

Det anmodes at Sykler skal oppbevares i sykkelboden. Private eiendeler må ikke lagres i fellesarealer, og nødutganger skal alltid være tilgjengelige.

6.

Balkonger og sikkerhet
Balkonger skal holdes ryddige og ikke brukes til lagring eller lufting av tekstiler ut mot Åsaveien.

Fri ferdsel på brannbalkongene mot bakgården skal opprettholdes av hensyn til brannsikkerhet. Balkonger og takrenner skal holdes rene for løv og snø for å unngå skader.

Kun gassgrill er tillatt på verandaene. Åpne flammer er forbudt. Grillen skal plasseres forsvarlig og hensyn tas til naboene. Gassbeholdere må oppbevares i samsvar med sikkerhetsforskrifter.

7.

Vann og bad
Eiere er ansvarlige for vedlikehold av vannkraner og avløp.

Ved baderomsoppussing skal forskriftsmessig membran installeres for å forebygge vannskader. Ved arbeid på soilrør må entreprenøren som har plastret rørene kontaktes.

Lekkasje eller skade på vann- og avløpssystemet skal umiddelbart meldes til styret og relevante fagpersoner.

8.

Avfallshåndtering
Husholdningsavfall skal kastes i igjenknyttede plastposer i søppelskapet. Det er forbudt å sette søppelposer i fellesarealer.

Avfall skal sorteres etter kommunale retningslinjer. Aviser, papir og papp legges i søppelskapet. Flasker og glass leveres til kommunalt returpunkt, og større gjenstander skal leveres på gjenbruksstasjon. Spesialavfall skal håndteres i henhold til Oslo kommunes retningslinjer.

9.

Informasjon ved utleie og innflytting
Eiere skal informere styret om utleie eller innflytting og oppgi navn, telefonnummer og e-postadresse til beboeren.

Leietakere skal gjøres kjent med husordensreglene. Ved utleie påløper en utleiefaktura fra styret.

10.

Korttidsutleie (Airbnb)
Ved korttidsutleie (Airbnb) skal styret varsles skriftlig per e-post. Varslingen skal inneholde utleieperiode og kontaktperson. Det vises for øvrig til statlig regelverk om rammer for tidsrom for slik utleie.

11.

Husdyrhold
Styret skal informeres skriftlig ved husdyrhold. Dyreeiere er ansvarlige for at husdyret ikke skaper ulemper for øvrige beboere og dekker eventuelle skader på eiendommen.

Bakgården skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

12.

Vaskerom
Vaskerommet i kjelleren skal brukes etter tur og ryddes etter bruk. Kun beboere har tilgang.

Tøy skal fjernes umiddelbart etter tørking. Se oppslag i vaskekjelleren for instruksjoner.

13.

Kjeller og loft
Kjellervinduer skal holdes lukket om vinteren. Dører i kjeller og på loft skal alltid være låst.

Lys skal slukkes etter bruk. Fyrstikker og levende lys er forbudt i disse områdene.

14.

Trapper og oppganger
Det er ikke tillatt å lufte fra leilighetene inn i trappeoppgangene eller bruke trapper/ganger til skobørsting.

Dørmatter skal ristes og feies før vasking.

15.

Bygningsmessig vedlikehold
Dører og vinduer skal være i samsvar med byggets eksisterende utforming. Endringer på fasade, vinduer eller dører krever godkjenning fra styret før arbeid påbegynnes.

Skilt på postkasser og ringeklokker skal være enhetlige.

16.

Endring av husordensreglene
Endringer vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

Vedtatt 19.5.98,
revidert 19.03.2025.

Sameiet Åsaveien 14

2025

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

Årsregnskap for Sameiet Åsaveien 14

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		2 245 279	3 140 057	2 123 671	2 112 704
Andre inntekter		40 062	23 582	17 289	28 780
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**2 285 341**	**3 163 639**	**2 140 960**	**2 141 484**
Lønn og personalkostnader	2	102 690	102 690	102 690	114 100
Vaktmestertjeneste		41 514	24 677	25 800	43 100
Renhold		52 544	35 055	36 500	54 500
Kabel-TV/Bredbånd		121 313	190 806	120 355	136 016
Kommunale avgifter		305 865	280 882	317 900	313 400
Strøm og nettleie		39 794	44 451	53 600	50 900
Fjernvarme og fyring		417 188	431 105	439 300	438 200
Andre driftskostnader	3	9 856	28 066	13 400	11 000
Reparasjon og vedlikehold	3	75 774	3 136 287	154 200	380 800
Eksterne tjenester	3	132 350	129 837	111 400	133 500
Serviceavtaler	3	23 441	25 064	22 800	24 300
Forsikringer		169 348	142 355	160 200	183 400
Andre kostnader	3	23 637	22 955	21 500	24 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 515 315**	**4 594 229**	**1 579 645**	**1 907 466**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**770 026**	**-1 430 591**	**561 315**	**234 018**
Innbetaling av IN-lån		-1 474	0	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**768 552**	**-1 430 591**	**561 315**	**234 018**
Finansinntekter		15 203	13 009	0	0
Finanskostnader		195 361	187 391	203 333	157 901
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-180 159**	**-174 382**	**-203 333**	**-157 901**
ÅRSRESULTAT		**588 394**	**-1 604 973**	**357 982**	**76 117**
Resultat		**588 394**	**-1 604 973**	**357 982**	**76 117**
Overført annen egenkapital		**588 394**	**-1 604 973**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**588 394**	**-1 604 973**	**0**	**0**

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

Balanse

Sameiet Åsaveien 14

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		3 346	2 831
Forskuddsbetalte kostnader		208 010	195 965
Sum fordringer		**211 356**	**198 796**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	873 795	673 349
SUM OMLØPSMIDLER		**1 085 151**	**872 146**
SUM EIENDELER		**1 085 151**	**872 146**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		-1 450 314	-2 038 708
Sum opptjent egenkapital		**-1 450 314**	**-2 038 708**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-1 450 314**	**-2 038 708**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 423 017	2 850 663
Sum annen langsiktig gjeld		**2 423 017**	**2 850 663**
Leverandørgjeld		61 890	9 136
Annen kortsiktig gjeld		50 558	51 054
Sum kortsiktig gjeld		**112 448**	**60 190**
SUM GJELD		**2 535 465**	**2 910 853**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 085 151**	**872 146**

OSLO,
Sameiet Åsaveien 14

Lena Jensen Styrets leder	Jon Amund Søfferud Styremedlem	Kaja Sjøl Christensen Styremedlem

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	1 470 912
Fakturert renter og avdrag	502 781
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	118 248
Fakturert ekstrainnbetalinger – Innfrielse andel DNB Bank IN lån	124 538
Fakturert dugnadsinnbetaling	28 800
Andre inntekter	40 062
Sum driftsinntekter	**2 285 341**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
Sum lønnskostnader	**102 690**	**102 690**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	7 696
Annen leiekostnad	2 160
Sum andre driftskostnader	**9 856**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	12 785
Skifting av radiatorkraner – leil. og kjeller – Harry Martinsen AS	42 094
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	7 600
Heis andre kostnader	13 295
Sum reparasjon og vedlikehold	**75 774**

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	17 411
Andre konsulenthonorarer	21 394
Forretningsførsel og regnskap	72 519
Tredjepartsopplysninger	17 213
Annen fremmed tjeneste	3 813
Sum eksterne tjenester	**132 350**

Serviceavtaler

	2025
Heis serviceavtale	23 441
Sum serviceavtaler	**23 441**

Andre kostnader

	2025
Kontorrekvisita	570
Lisens og systemkostnader	6 000
Kontingent	3 200
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	4 004
Gebyrer ved purring	432
Annen kostnad	3 421
Tap på fordringer	385
Sum andre kostnader	**23 637**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	873 795
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**873 795**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekks midler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 0,-

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

Note 5 Negativ Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-2 038 708
Årsresultat	588 394
Saldo 31.12	**-1 450 314**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld

DNB Bank ASA 1213.30.92526	**2025**
Opprinnelig lånesum	761 777
Restlån per 01.01.	227 221
Nedbetalt i år	140 473
Restsaldo per 31.12.	**86 748**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2026
Renter: 6,9%

DNB Bank ASA 1213.80.28540	**2025**
Opprinnelig lånesum	988 270
Restlån per 01.01.	549 090
Nedbetalt i år	111 845
Restsaldo per 31.12.	**437 245**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2029
Renter: 6,9%

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

DNB Bank IN lån 1636.83.32031	**2025**
Opprinnelig lånesum	3 200 000
Restlån per 01.01.	2 074 352
Nedbetalt i år	50 791
Ekstraordinær innbetaling	124 537
Restsaldo per 31.12.	**1 899 024**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2044
Renter: 6,9%

Sameiet/Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 2 423 017, - til kredittinstitusjoner, derav kr. 183 675, - er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet.
Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.
Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-03-16 09:13:44 UTC+00:00

Kaja Sjøl Christensen

bankID

NO BankID - e36718dd-5b89-4831-bdd3-2972dd91e697

2026-03-16 11:28:01 UTC+00:00

Lena Jensen

bankID

NO BankID - 20cd494a-cb9c-4956-9204-81f8fdc471f0

2026-03-17 08:33:22 UTC+00:00

Jon Amund Søfferud

bankID

NO BankID - 2825d8f9-e732-468c-8519-d1d192b21f21

Document ID: 127c4652-4836-4eca-ab5f-ba76329ec3a9

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)
1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
   1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
   2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

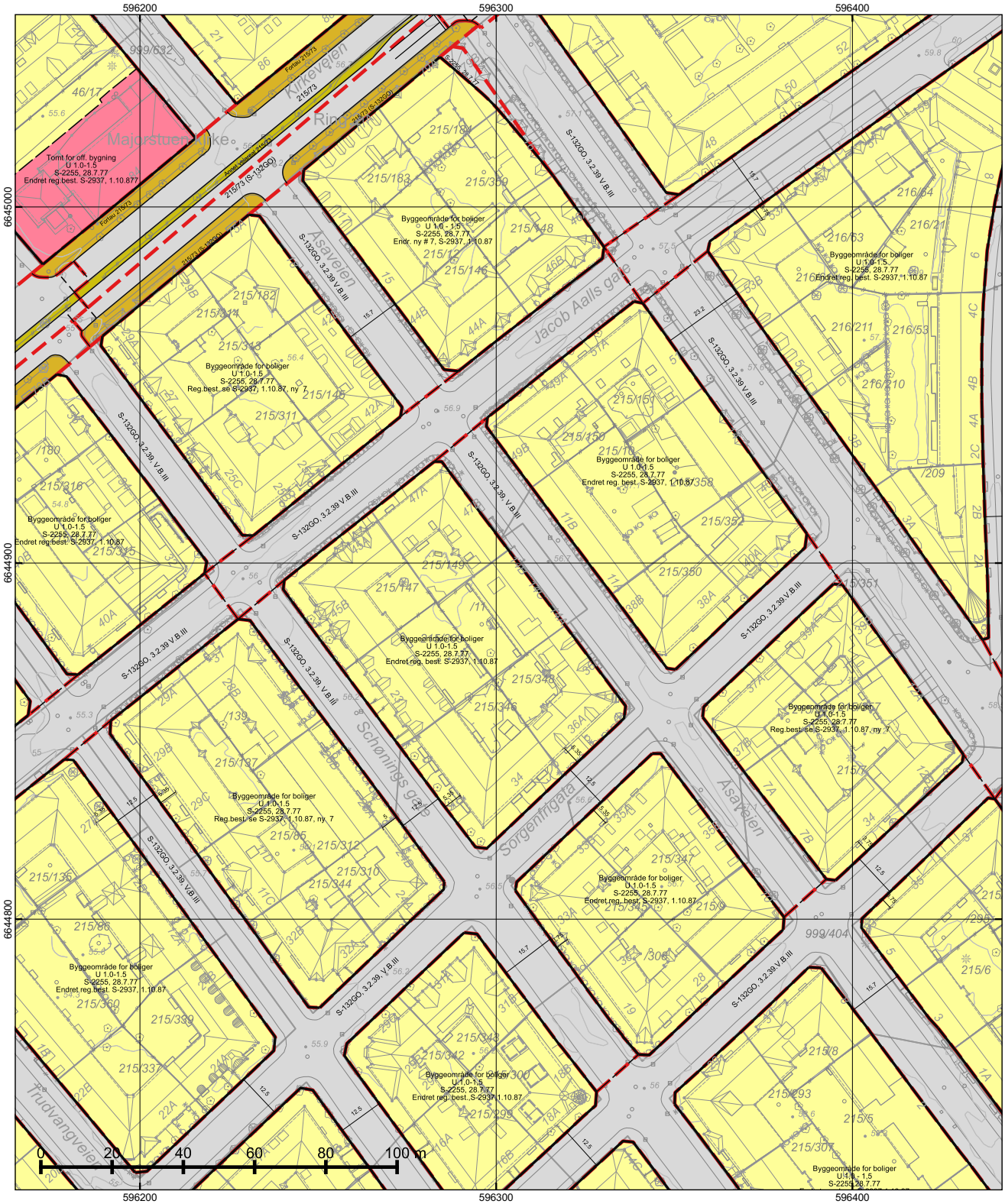
8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163964/ 86541208

Deres ref.:

Adresse: ÅSAVEIEN 14

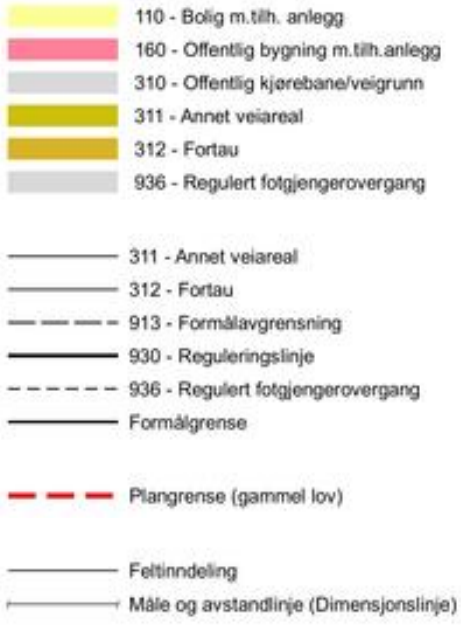
Kommentar:

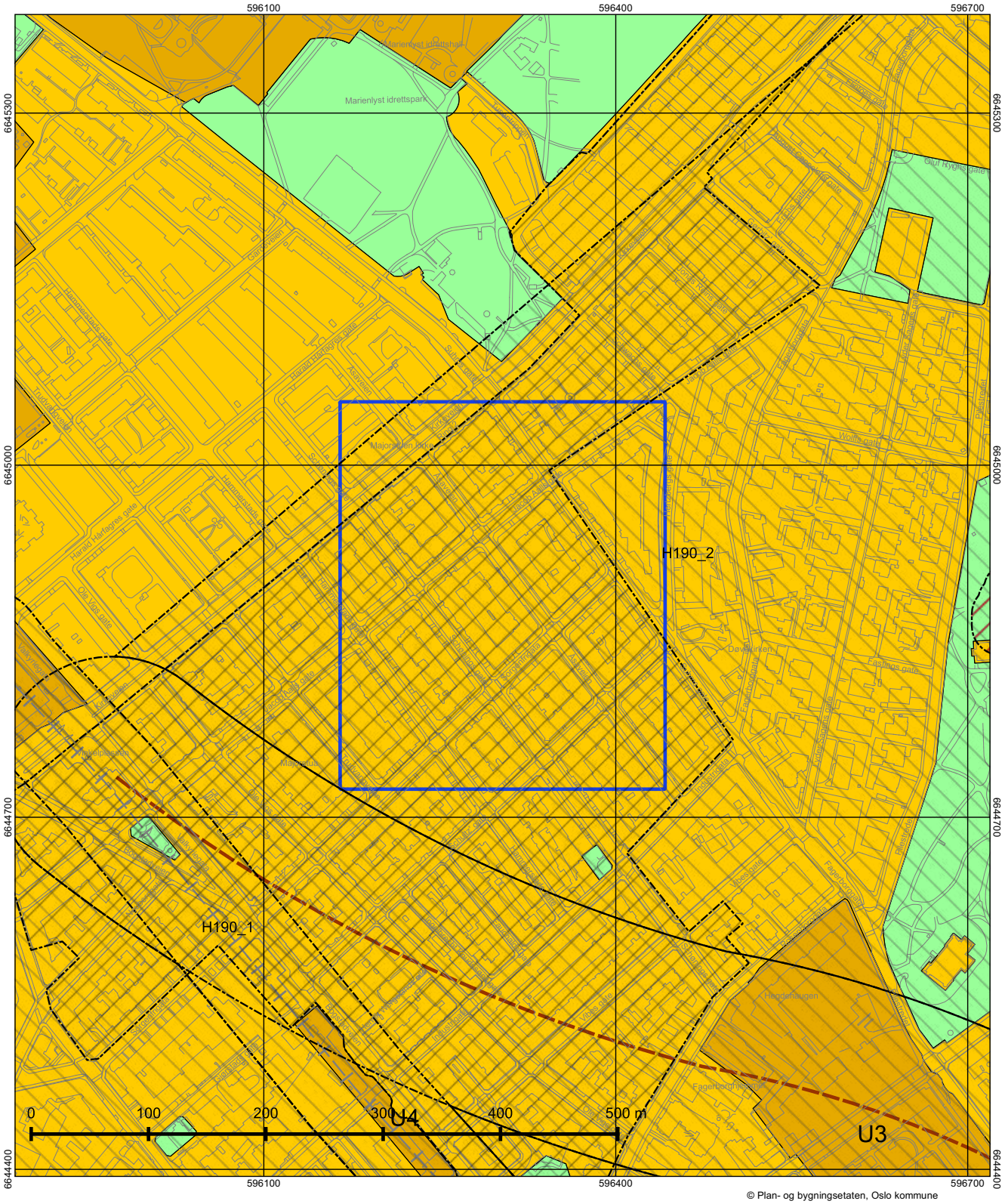
Gnr/Bnr: 215/11

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163964/86541208
Deres ref.:

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

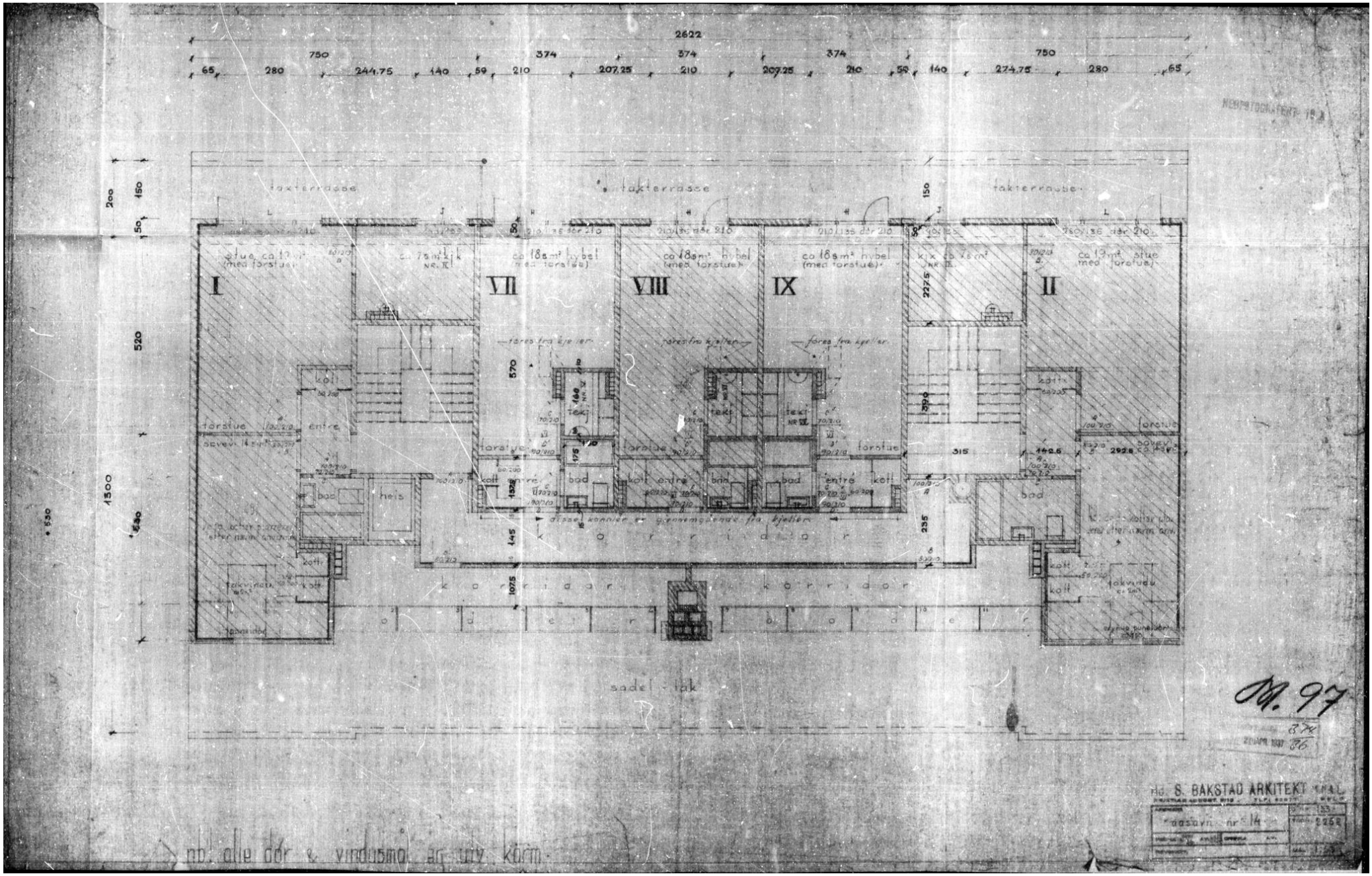
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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




2622
750
374
374
374
750
65
280
244.75
140
59
210
207.25
210
207.25
210
59
140
274.75
280
65
takterrasse
takterrasse
takterrasse
I
VII
VIII
IX
II
stue ca 17 m²
(med forstue)
ca 18 m² hybel
(med forstue)
ca 18 m² hybel
(med forstue)
ca 18 m² hybel
(med forstue)
stue ca 13 m²
med forstue
kott
entre
forstue
bad
heis
teknisk
korridor
sadel-tak
M. 97
Hø. S. BAKSTAD ARKITEKT MNAL
nb. alle dør & vindusmål er utv. kårm.

ANMELDELSE. N.D. 378/36

9 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 14 Assaveien

Innlevert 24.febr.1936. Attestert 7/12-1940

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakk-vesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25.febr.1936.

Skuagius

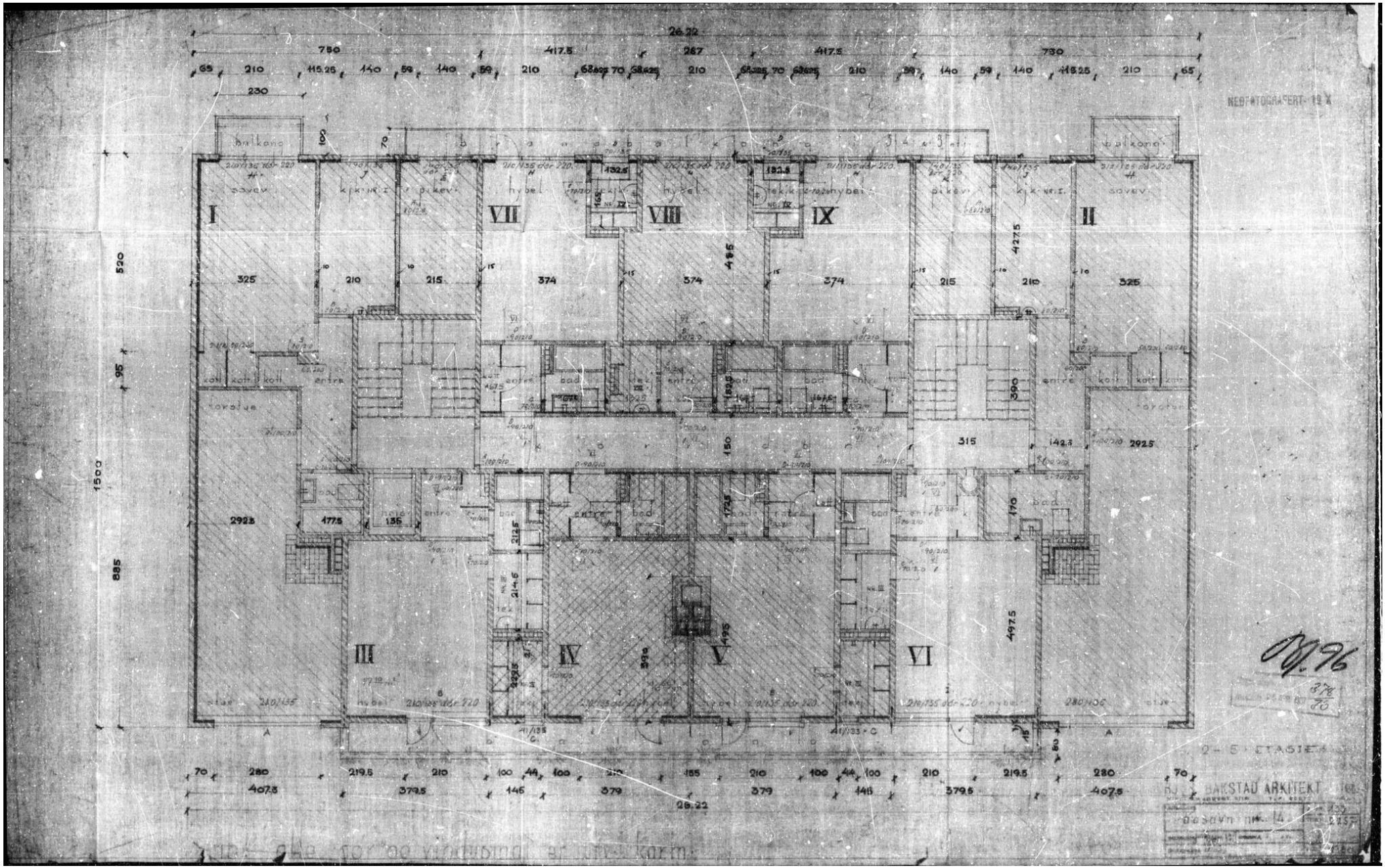
Reg. sjefen [illegible]

[illegible] 26-2 36

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1.

Oslo 27/2-1936

Stiepeobem


I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII
IX
balkong
sovev.
kjøkken
hybel
entre
bad
kott
garasje
stue
A
B
C
2 - 5 ETASJE
BAKSTAD ARKITEKT

Åsaveien 14B

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	960 elever, 74 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	14 min 🚶 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	14 min 🚶 1 km
Heltberg Bislett		13 min 🚶
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	14 min 🚶 1 km

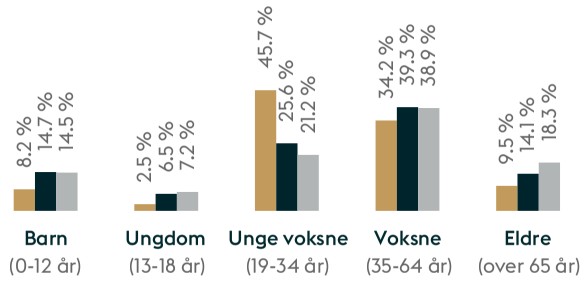
Offentlig transport

Marienlyst	Linje FB1, 20, 25, 28	4 min 🚶 0.3 km
Majorstuen i Bogstadveien	Linje 11, 12, 19	7 min 🚶 0.5 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 🚶 0.7 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 🚗 2.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 4.5 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	70 barn	5 min 🚶 0.4 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	6 min 🚶 0.5 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	57 barn	8 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Suhms gt.	2 066	1 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

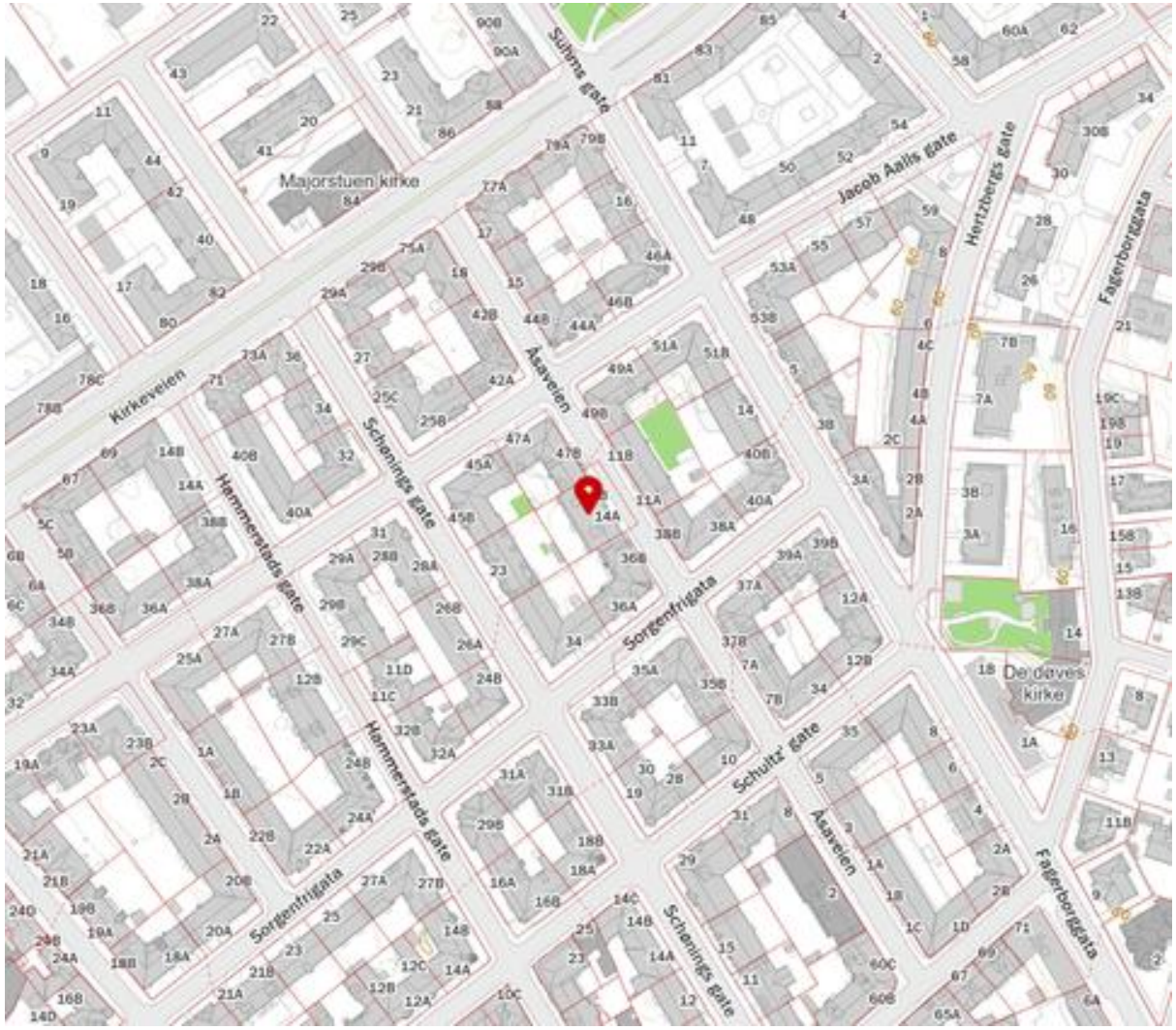
Sport

Marienlyst skole	7 min
Dronning Astrids plass streetb...	9 min
Synergy	6 min
Fitness.xpress Bislet	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



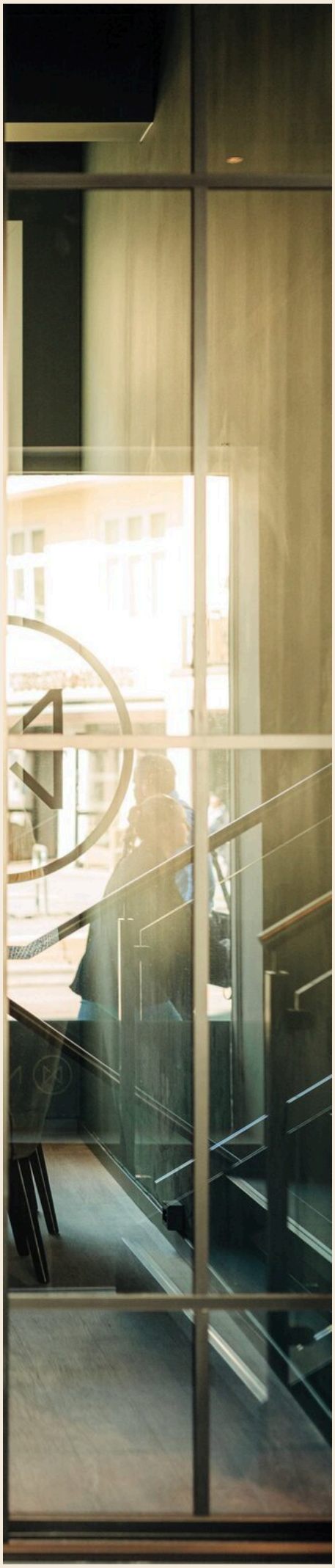
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 8-0391/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Åsaveien 14B, 0362 OSLO

Matrikkel: Gnr 215, bnr 11, snr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 05.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Majorstuen **Saksbehandler:** Renate Finnanger Fløan **Telefon:** 902 15 515 **E-post:** r.floan@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Renate Finnanger Fløan

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
r.floan@nordvikbolig.no
902 15 515