NORDVIK

Åsaveien 3

3 soverom | 102 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Åsaveien 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.01.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker & nyere oppusset 4-roms på 102m² | Ettertraktet beliggenhet | 3 sov | Rosetter & stukkatur | Peis | Flott bakgård

Prisantydning	**11 500 000,-**
Omkostninger	**288 880,-**
Totalpris	**11 788 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 600,-**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1913**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Åsaveien 3! - En meget attraktiv og gjennomgående 4-roms på 102 m² selveierleilighet med ettertraktet beliggenhet i rolig sidegate sentralt på Majorstuen.

Klassiske detaljer som stukkaturer, rosetter, doble fløydører og takhøyde på opptil 2,98 m
En leilighet med smarte løsninger og fine farge- og materialvalg
Stort, moderne spisekjøkken med lekker innredning fra 2021 og plass til spisestue
3 soverom
Peis i stue - pipeløp på kjøkken
2 boder med gulvareal på totalt 24 m²
Lekkert bad fra 2021
Flott frodig bakgård med sittegrupper og kullgrill
Fellesfasiliteter som fryserom og hobbyrom
Veldrevet sameie med god vedlikeholdshistorikk
Sentral beliggenhet med "alle" fasiliteter like utenfor døren
Nærhet til tur- og rekreasjonsområder
Enveiskjørt, rolig gate

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 102 kvm

Tyder





Leiligheten har et internt bruksareal (BRA-i) på 102 m² med en optimal planløsning





Kjøkkenet ble malt i 2025 og er innredet med benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål







Det er plass til et stort spisebord på kjøkkenet

Kjøkkenet ble malt i 2025 - Det er pipeløp på kjøkkenet



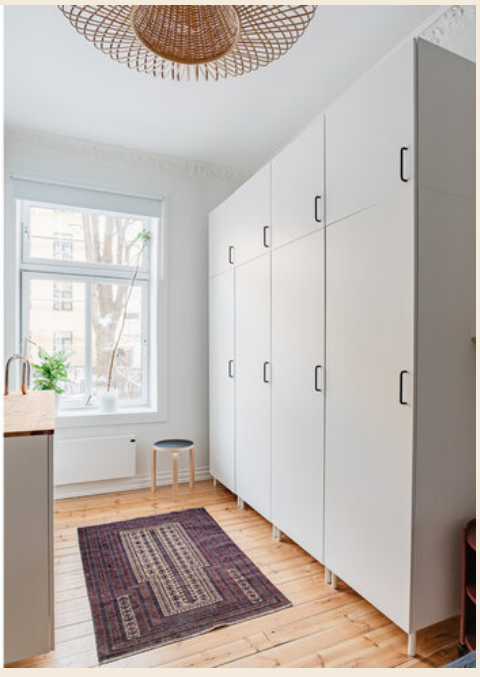


Kjøkkenet ble malt i 2025 -
Det er pipeløp på kjøkkenet

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, med tilhørende nattbord og godt med lagringsplass i stor garderobeløsning.

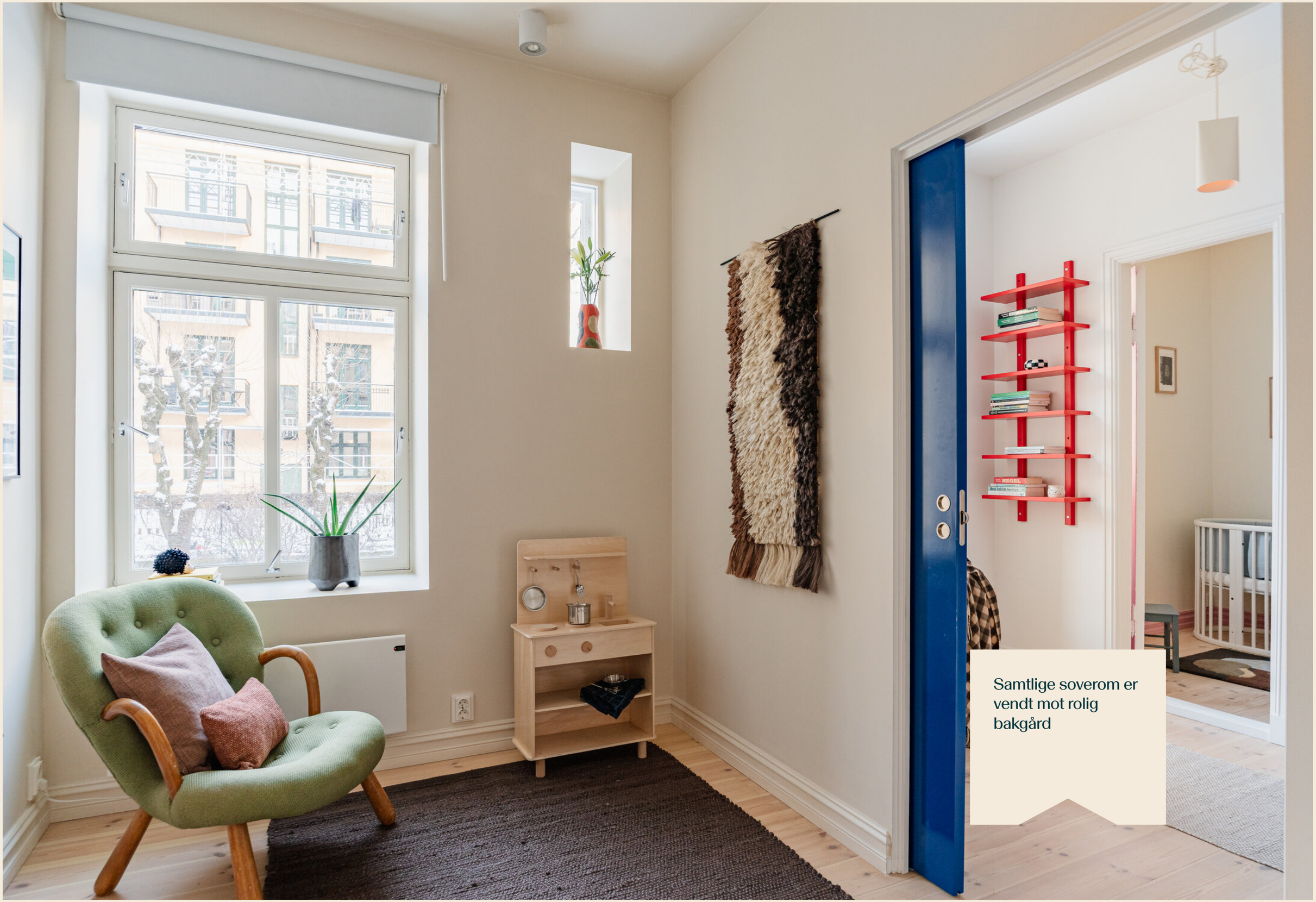









ÅRSTIDENE



Samtlige soverom er vendt mot rolig bakgård

Innvendige gulv er belagt med furuparkett og originale tregulv







Det er etablert et praktisk kontor i tilknytning til soverom 2 og 3





Soverom nr. 3 som har plass til seng og garderobeløsning



Leiligheten har et romslig bad fra 2021 med downlights i himling og varme i gulv - en sjelden kvalitet i klassiske leiligheter.



Badet har innebygde garderobeskap med glatte fronter, servant med innfelt speil over, dusjnisje med regnfallsdusj samt veggfestet klosett



Badet er lett tilgjengelig fra både hovedsoverommet og mellomgang







Det er opplegg for vaskemaskin i skap plassert ved kontoret - Automatisk vannstopper er montert





Leiligheten har en lys og innbydende entré med plassbygget garderobeinnredning i nisje med oppheng og hyller - Det ble montert nye downlights i entréen i 2025

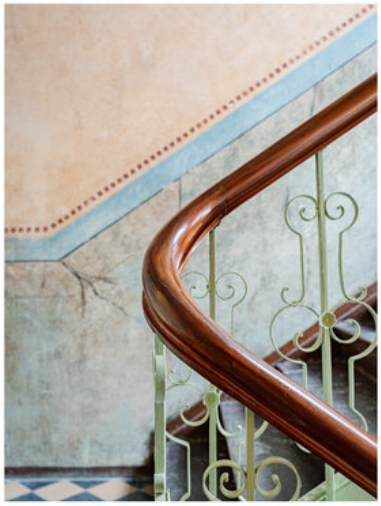






Entréen er romslig og har også plass til et garderobeskap - Calling anlegg gjør det enkelt å slippe inn gjester

Bygården har et flott og representativt trapperom










HOBBYROM





Sameiet har en frodig bakgård med flere sittegrupper og grill - Det er mulighet for egen plantekasse.

Åsaveien 3 har en representativ og klassisk fasade





Sameiet har en omfattende vedlikeholdshistorikk, og har gjort flere oppgraderinger.

Leiligheten ligger i et av Oslos mest ettertraktede og veletablerte områder, omgitt av klassiske bygårder og med kort vei til alt du trenger



Alt av butikker, kaféer, restauranter, barer og nisjeforretninger er innen gangavstand









Majorstukrysset, Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Frognerparken ligger rett i nærheten - Med Majorstukrysset like ved har du tilgang til alle t-banens linjer, samt et bredt kollektivtilbud med buss og trikk til hele byen

For den handleglade er Bogstadveien, Oslos mest populære og eksklusive handlegate, bare en kort spasertur unna





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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0685/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Åsaveien 3, 0362 OSLO
Gnr 215, bnr 6, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Maria Jones
Are Westerink Sandvik

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
287 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
288 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
301 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 788 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 801 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1913

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 117 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Stue, Kjøkken, Tre soverom, Kontor, Bad, Entré, Gang
Total BRA: 102 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 13 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 13 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
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.

Sameiet har også et felles fryserom, hobbyrom og sykkeloppbevaring som del av fellesarealet i kjelleren.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Ikke målbare arealer:

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 13 m² og ca. 2 m². Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 11 m².

Innhold
Meget flott leilighet i Åsaveien 3 - En rolig sidegate i et ettertraktet strøk på Majorstuen. Leiligheten er gjennomgående, ligger i en høy 1. etg og har flere klassiske detaljer som stukkatur, rosetter, doble fløydører og takhøyde på opptil 2,98 meter. Boligen bærer preg av gjennomtenkte løsninger og holder en god standard over det hele med fokus på fine farge- og materialvalg. Leiligheten har et internt bruksareal (BRA-i) på 102 m²

med en optimal planløsning bestående av en romslig stue, stort kjøkken med spiseplass med rom for mange gjester, 3 soverom, et kontor og et stort flott baderom.

Leiligheten disponerer én kjellerbod på ca. 13 m² og én loftsbod på ca. 11 m² gulvareal. Det er også et felles tørkeloft, mulighet for egen fryser i en frysebod samt hobbyrom og mulighet for sykkeloppbevaring i kjelleren.

Leiligheten har en lys og luftig stue med god plass til sofa-, mediemøblement samt stuebord. I stuen er det en flott peisovn som gir god varme på kalde høst-/vinterdager. I taket er det montert en sjarmerende takrosett med takpunkt for å henge opp en flott lampe eller lysekrone. Leiligheten har en flott planløsning med stue og kjøkken på rad med adkomst via doble fløydører - slik en klassisk leilighet skal ha. Stilrent kjøkken fra 2021 som har godt med skap- og benkeplass samt plass til stor spisegruppe. Kjøkkenet ble malt i 2025 og er innredet med benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Det er integrert induksjonsplatetopp (2025) med ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Det er pipeløp på kjøkkenet.

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, med tilhørende nattbord og godt med lagringsplass i stor garderobeløsning. Soverom nr. 2 og 3 egner seg ypperlig som gjesterom, barnerom eller kontor. Samtlige soverom vender mot rolig bakgård. Det er også etablert et praktisk kontor i tilknytning til soverom 2 og 3. Leiligheten har et romslig bad fra 2021 med downlights i himling og varme i gulv - en sjelden kvalitet i klassiske leiligheter. Badet er innredet med innebygget garderobeskap med glatte fronter, servant med innfelt speil over, dusjnisje med regnfallsdusj samt veggfestet klosett med innebygget sisterne. Badet er lett tilgjengelig fra både hovedsoverommet og mellomgang. Det er opplegg for vaskemaskin i skap plassert ved kontoret. Automatisk vannstopper er montert.

Leiligheten har en lys og innbydende entré med plassbygget garderobeinnredning i nisje med oppheng og hyller. Entréen er romslig og har også plass til et garderobeskap. Calling anlegg gjør det enkelt å slippe inn gjester. Det ble montert nye downlights i entréen i 2025.

Standard
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.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1980. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ytterdører
Original entredør i tre med glassfelt. Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Etasjeskiller
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken, stue og soverom. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Noe knirk ved normal gange forekommer. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Ventilasjon
Fuktstyrt/elektrisk avtrekksvifte på oppdriftskanal i bad. Luftespalte med lufttilførsel i dør til bad. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i kontor. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen og derfor vurdert til TG 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeåret.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk anlegg
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre. Samsvarserklæring på el anlegget foreligger i digital boligmappe. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 05.05.2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i kontor. Luftespalte med lufttilførsel i dør til bad. Fuktstyrt/elektrisk avtrekksvifte på oppdriftskanal i bad.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker i kjellerbod.

- Avløpsrør i plast.
- Hovedstoppekran er lokalisert i kjellerbod.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre.

Innvendige overfalter:
- Innvendige gulv er belagt med vinylbelegg, furuparkett og originale gulvbord
- Vegger med sparklede og malte overflater på plater/murpuss
- Himlinger med sparklede og malte plater. Rosett og stukkatur i soverom, stue og kjøkken.
- Himlingshøyde ca. 2,98 m målt i stue

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

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
– Malt kjøkken og to soverom, montert garderobeskap og hyller
– Nye downlights i entre/gang
– Ny induksjonstopp i kjøkken

2021 (i regi av forrige eier):
– Pusset opp bad med tilhørende varmtvannsbereder og røropplegg plassert i kjellerbod
– Ny kjøkkeninnredning

Sammendrag selgers egenerklæring
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2024

- 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: Brødr. Jacobsen AS.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødr. Jacobsen AS.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt opp varmtvannstank nede i boden. Finnes noe dokumentasjon på boligmappa.no, som kjøper overtar.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, som nevnt over varmtvannstank ned i boden i kjelleren under leiligheten.

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødr. Jacobsen AS bygget/bygget ut badet, 2021.

- 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? Salgsoppgaver ved tidligere salg.

- 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?
Ja. Beskriv: Eiendomsutviklingsprosjekt på andre siden av gaten, Fagerborg Sentral, forventet ferdig august/september 2026.

- 27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Beskriv: Som nevnt, eiendomsutviklingsprosjekt på andre siden av gaten, Fagerborg Sentral, forventet ferdig august/september 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Eventuell kommentar: Husleie nylig økt til nåværende nivå.

SAMSVARSERKLÆRING:
Samsvarserklæring på el anlegget foreligger i digital boligmappe. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 05.05.2025 til takstmann, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon
- Etasjeskiller i trebjelkelag
- Dørcalling

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe på kjøkkenet
- Lampe på hovedsoverom
- String kontorpult mellom de to minste soverommene

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

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

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

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

Ved bortleie plikter seksjonseieren å ta med inn i leiekontrakten at det er et vilkår for leieavtalen at leietaker utfører trappevask hver 14.dag, utfører de oppgaver som hører til arbeidsuken hver 8.uke og ellers deltar i det dugnadsarbeide som foregår i sameiet. Eventuell leieboer plikter å følge vedtektene og husordensreglene på samme måte som en sameier.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Varmekabler i gulvstøp i bad
- Peisovn med glassdør i stue

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. 21.500 kWh (2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 600,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale månedlige felleskostnader beløper seg til kr 5.600,– og fordeler seg følgende:

Felleskostnadene inkluderer; Felles bygningsforsikring, renovasjon, kommunale avgifter, felles strøm, trappevask

hovedtrapp, nedbetaling av fellesgjeld, forretningsførsel og diverse drifts- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske utgifter, og kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Felleskostnadene økte sist med 200,- den 01.07.2025.

Styreleder informerer videre om at det i sameiet vanligvis innhentes en årlig ekstraordinær kapitalinnkalling på kr. 8.000,- fordelt over 2 innbetalinger med kr. 4.000,- per betaling.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra Telia kr 949,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 538,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 556 617,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 080 882,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Åsaveien 3, Tidl. Åsaveien 5, orgnr. 912564339

Om sameiet
Sameiet Åsaveien 3 består av 8 boligseksjoner.

Åsaveien 3 er en gammel gård, og utgifter til vedlikehold påløper hvert år, jfr. vedlagte oversikt over vedlikehold i årene 2003-2024. Sameiet planlegger flere prosjekter i tiden fremover, herunder maling av rekkverket og under trappene i hovedoppgangen, samt kjellervinduene innvendig.

Sameiets økonomi:
I 2024 ble det innbetalt kr. 508.800 samlet i månedlige fellesutgifter. Innestående i bank ved årsskiftet 2024/25 var kr. 104.285,-.
Lånet i DNB ble nedbetalt til kr. 1.110.233,- i 2024. Lånerenter ble betalt med kr. 97.025,- og avdrag med kr. 89.164,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 197.435,-.

Styreleder informerer videre om at det i sameiet vanligvis innhentes en årlig ekstraordinær kapitalinnkalling på kr. 8.000,- fordelt over 2 innbetalinger med kr. 4.000,- per betaling.

Vedlikeholdshistorikk:
Sameiet har en omfattende vedlikeholdshistorikk, og har gjort flere oppgraderinger i perioden fra 2003 - 2023. Se listen vedlagt salgsoppgaven for uttømmende informasjon. Sammendrag av de største oppgraderingene:
- 2003: Takomlegging mot bakgården
- 2007/ 2008: Full fasadeoppussing mot gate inkl. blikkenslagerarbeider og elektrikerarbeider. Oppussing portrom, flekkmalt og flekkpusset fasade mot gårdsrom og malt dør og vinduer mot gården. Oppgradert brannvarslingsannlegg og ny porttelefon.
- 2013/ 2014: Rørutbedring i kjeller. Rørene i kjeller og ut mot gaten ble isolert med "strømpe" for å unngå lekkasjer
- 2015/ 2016: Nye branndører mot baktrapp og sykkelskur
- 2017/ 2018: Rehabilitering av pipeløpene
- 2018/ 2019: Takomlegging inkludert nye takrenner og nedløp med varmekabler. Reparert vinduer i hovedoppgang

Årsberetning og protokoll ligger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse før bud inngis.

Forretningsfører
Ellen Hustad

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet hadde pr. 31.12.24 kr. 1.110.233,- i total fellesgjeld i Dnb, fordelt på lån nr. 1213.19.96304 og lån nr. 1213.69.78797.

Lånenummer: 1213.19.96304 (DNB Bank ASA)
Type: Serielån
Restsaldo: 491.483,-
Forfall: 27.09.2033
Rente: 8,35% flytende per 07.02.2025

Lånenummer: 1213.69.78797 (DNB Bank ASA)
Type: Serielån
Restsaldo: 618.750,-
Forfall: 29.08.43
Rente: 8,35% flytende per 07.02.2025

Sameiet kan beslutte nytt/ økt lånopptak etter utarbeidelsen av salgsoppgaven.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Se vedlagt regnskap og budsjett for mer informasjon om sameiets økonomi.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Både ved salg og bortleie plikter sameieren å gjøre erververen/leieboeren kjent med sameievedtektene og husordensreglene og ved bortleie plikter seksjonseieren å ta med inn i leiekontrakten at det er et vilkår for leieavtalen at leietaker utfører trappevask hver 14.dag, utfører de oppgaver som hører til arbeidsuken hver 8.uke og ellers deltar i det dugnadsarbeide som foregår i sameiet. Eventuell leieboer plikter å følge vedtektene og husordensreglene på samme måte som en sameier.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad og arbeidsuke. Oppgaver fordeles mellom de ulike seksjonene i sameiet. Se pkt. vedtekter/husordensregler.

Dyrehold
Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets samtykke. Samtykke må gis før husdyr anskaffes.

I tilfeller hvor kjøper har husdyr, må søknad om dyrehold senest sendes sammen med eierskiftemeldingen og styregodkjennelsen. Megler ber derfor om å få beskjed om kjøper har husdyr.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP567094.8.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 654 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne leiligheten ligger i et av Oslos mer etterspurte og veletablerte områder, omgitt av klassiske bygårder og med kort vei til alle byens fasiliteter. Her bor du sentralt på Majorstuen, samtidig som du kan nyte ro og en skjermet beliggenhet.

Alt av butikker, kaféer, restauranter, barer og nisjeforretninger er innen gangavstand. Majorstukrysset, Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Frognerparken ligger rett i nærheten. Ønsker du å la bilen stå, finner du Majorstuen stasjon kun 7 minutter unna, et viktig knutepunkt for kollektivtransport med t-bane til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkeforbindelser. Flybussen er også lett tilgjengelig.

For den handleglade er Bogstadveien, Oslos mest populære og eksklusive handlegate, bare en kort spasertur unna. Området har nylig gjennomgått en omfattende oppgradering med bedre trafikksikkerhet, universell utforming, økt beplantning og oppvarmede fortau. Fra leiligheten er det også kort vei til Slottsparken, Karl Johans gate og populære Aker Brygge og Tjuvholmen, hvor noen av byens beste spisesteder og utesteder ligger.

Når det kommer til rekreasjon, byr nærområdet på en rekke muligheter. Frognerparken med Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet ligger like i nærheten, perfekt for turer, jogging og parkliv. I tillegg er Stensparken, Slottsparken og flere grønne lunger innen gangavstand. Området har også et bredt utvalg av treningssentre, inkludert SATS Colosseum, SATS Bislett

og eksklusive Bislet Bad & Trening, som kombinerer trening og spa. SATS Fagerborg ligger kun 7 minutter unna til fots. For den aktive er det flotte muligheter for jogging i nærliggende parker, samt en rask t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med et omfattende løype- og veinett.

Leiligheten har også en ideell beliggenhet for studenter, med enkel tilgang til Høyskolen i Oslo, Universitetet i Oslo og BI.

Med Majorstukrysset like ved har du tilgang til alle t-banens linjer, samt et bredt kollektivtilbud med buss og trikk til hele byen.

Offentlig kommunikasjon
Offentlig kommunikasjon med trikk fra Bogstadveien. T-bane, trikk og buss fra knutepunkt på Majorstuen. Buss i Kirkeveien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen (oppføringen av bygården). Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på om boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Megler har ikke klart å oppdrive byggemeldte tegninger for bygården, til tross for tidligere henvendelse til kommunen.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad og bruksendring av rom til bolig, datert 13.01.2022. Kjøkkenet er flyttet fra dagens soverom, baderom er utvidet og det er etablert et soverom 3. Det er rekvirert byggemeldte tegninger datert 15.03.2021 som stemmer overens med dagens planløsning. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er innhentet seksjonering datert 18.04.1983. Det er ikke funnet avvik mellom seksjonering og de ytre rammene av dagens leilighet. Dette indikerer at oppgitt eierbrøk stemmer.

Det foreligger også ferdigattest for rehabilitering av fire piper datert 14.12.2017.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er helt opphevet på eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Det gjøres oppmerksom på eiendommen ligger i en hensynssone for bevaring kulturmiljø.

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

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste som en bevaringsverdig bygning.

Pågående byggesaker:
Åsaveien 2 - bruksendring av televerksbygning til bolig, med fasadeendring, tilbygg
Saksnummer: 2025/09658 - Byggesak
Mottatt sak: 15.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202107111
Status: Under behandling
Den gamle telefonsentralen omdannes til moderne leiligheter med industriell karakter. Prosjektet består av 39 leiligheter, takterrasser og opparbeidete uteområder.

Suhms gate 6 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 2025/08720 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202303542
Status: Under behandling

Fagerborggata 12 - tilbygg til Døvekirken
Saksnummer: 2025/22150 - Byggesak
Mottatt sak: 25.11.2025
Status: Under behandling

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/215/6/1:
20.04.1912 - Dokumentnr: 901201 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1983 - Dokumentnr: 504457 - 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

25.11.2025 - Dokumentnr: 1439396 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.04.1983 - Dokumentnr: 504457 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 134/1072
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 115 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 210 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. januar 2026

Megler
Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2
Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Åsaveien 3

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 127 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**9 min**
366 elever, 19 klasser	0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	**11 min**
975 elever, 70 klasser	0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**12 min**
711 elever, 46 klasser	0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**9 min**
417 elever, 24 klasser	0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**10 min**
412 elever, 30 klasser	0.8 km
Heltberg Bislett	**9 min**
Akademiet videregående skole O...	**9 min**
450 elever	0.8 km

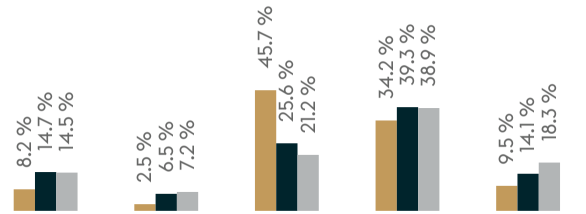
Offentlig transport

Marienlyst	**5 min**
Linje FB1, 20, 25, 28	0.5 km
Bogstadveien	**6 min**
Linje 11, 19	0.5 km
Majorstuen	**10 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Nationaltheatret stasjon	**23 min**
Totalt 10 ulike linjer	2 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.9 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	**3 min**
70 barn	0.2 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	**7 min**
68 barn	0.6 km
Rosenborg barnehage (1-5 år)	**7 min**
44 barn	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

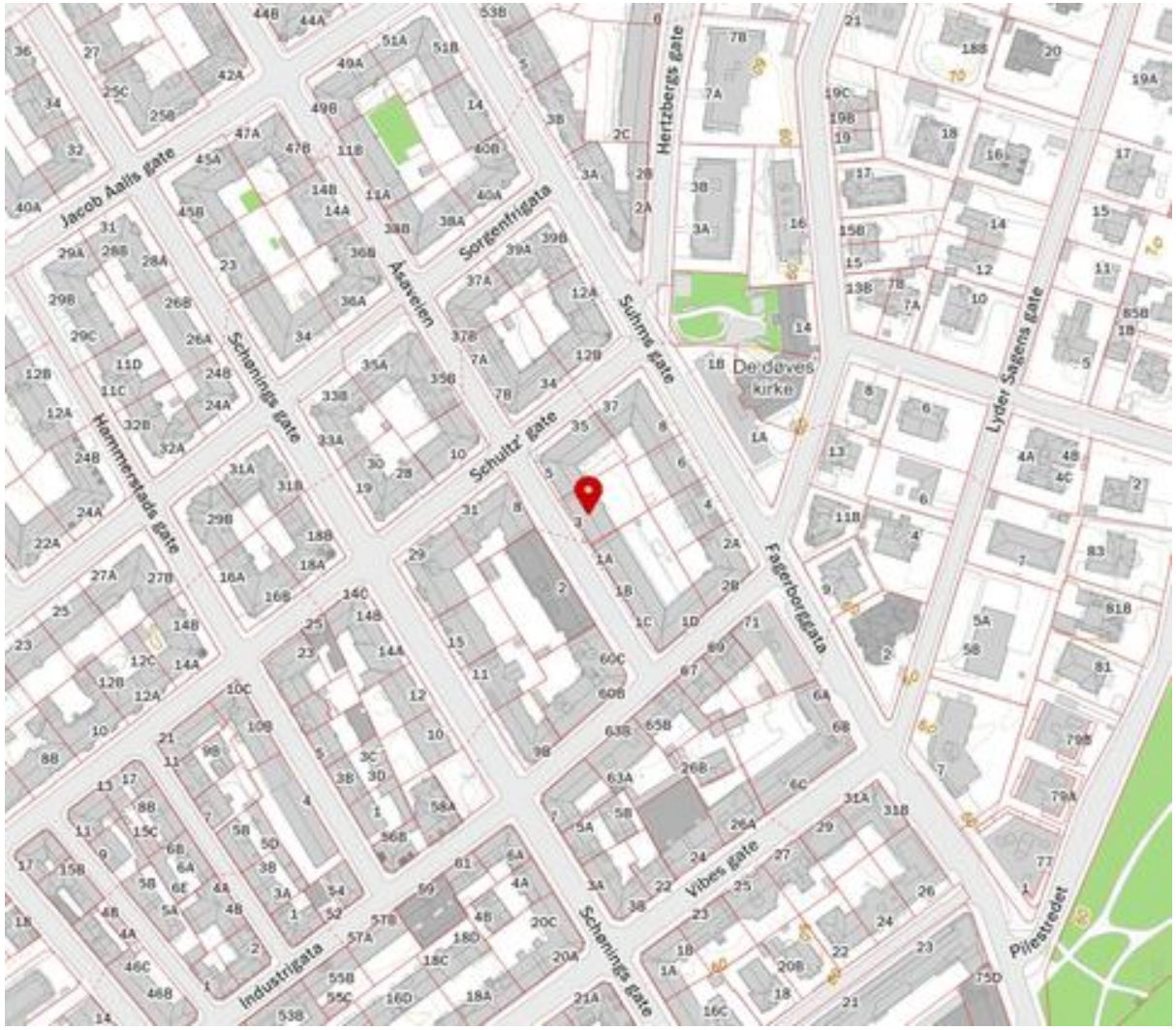
Sport

Stensparken - balløkke	6 min
Dronning Astrids plass streetb...	6 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min
SATS Fagerborg	5 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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ÅSAVEIEN 3, 0362 OSLO

Gnr: 215 Bnr: 6 Seksjon: 1
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	15/12/2025
Utskriftsdato:	18/12/2025
Oppdragsnummer:	98672
Referansenr:	12124

HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i klassisk bygård med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med normalt god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

– Malt kjøkken og to soverom, montert garderobeskap og hyller.
– Nye downlights i entre/gang.
– Ny induksjonstopp i kjøkken.

2021:

– Pusset opp bad med tilhørende varmtvannsbereder og røropplegg plassert i kjellerbod.
– Ny kjøkkeninnredning.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1913, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Maria Jones
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Maria Jones , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 215 Bnr: 6 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	655 m²
Eierbrøk seksjon:	134 / 1072
Hjemmelshaver:	Are Westerink Sandvik & Maria Helene Madeleine Jones
Adresse:	Åsaveien 3, 0362 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	15/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	24/11/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	14/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1913

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	102	102	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	102	102	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom, Kontor	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	13	0	0
1. etasje	102	0	0	0
Loft	0	2	0	0
Sum bolig:	102	15	0	0
Sum BRA:	117			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom, Kontor		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 11 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Brannskille i boliger fra før 1969- bygård før 1930-35 (etasjeskiller i tre)

Tilstandsvurdering: Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1980.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 til baktrapp.

Tilstandsvurdering: TG: 1



Ytterdører

Beskrivelse:	Original entredør i tre med glassfelt.	
Tilstandsvurdering:	Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte originale innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken, stue og soverom.	
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Noe knirk ved normal gange forekommer. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.	TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2021, montert i kjellerbod. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker i kjellerbod.
Hovedstoppekran er lokalisert i kjellerbod.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin i garderobeskap i kontor. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Fuktstyrt/elektrisk avtrekksvifte på oppdriftskanal i bad.
Luftespalte med lufttilførsel i dør til bad.
Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i kontor.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen og derfor vurdert til TG 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeåret. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre.

Samsvarserklæring på el anlegget foreligger i digital boligmappe.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 05.05.2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Steinkompositt benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Steinkompositt plate på vegg over benkeskap. Kullfilterventilator integrert i induksjonstopp. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra 2021, ny induksjonstopp fra 2025.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med vinylbelegg, furuparkett og originale gulvbord.
Tilstandsvurdering:	Gulvet har ikke blitt gjennomgående slipt ned i et felt foran dør til hovedsoverom. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Rosett og stukkatur i soverom, stue og kjøkken. Himlingshøyde ca. 2,98 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter i entre og hovedsoverom. Innebygget garderobeskap med glatte fronter i kontor.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2021. Dokumentasjon er fremvist og foreligger i digital boligmappe.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Rennesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe motfall utenfor dusjnisjen, forholdet vurderes uproblematisk grunnet tilfredsstillende slukhøyde og flislagt oppkant ved dørterskler. TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Innebygget garderobeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusjnisje, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i eksponert treverk fra inspeksjonsluke i soverom, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sandvik, Are Westerink	9578-5999-4-1229344	2025-11-24 20:55:53
Jones, Maria-Helene Madeleine	9578-5995-4-1889418	2025-11-24 20:57:32

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
24. nov. 2025

Oppdragsnummer
14-0685/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsaveien 3, 0362 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Maria Jones, Are Westerink Sandvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 9467615
Forsikret i: Storebrand

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: Brødr. Jacobsen AS

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødr. Jacobsen AS

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt opp varmtvannstank nede i boden. Finnes noe dokumentasjon på boligmappa. no, som kjøper overtar.

---

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

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, som nevnt over varmtvannstank ned i boden i kjelleren under leiligheten.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødr. Jacobsen AS bygget/bygget ut badet, 2021.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Varmtvannstank i boden, bare.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaver ved tidligere salg.

---

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?

Ja

Beskriv: Eiendomsutviklingsprosjekt på andre siden av gaten, Fagerborg Sentral, forventet ferdig august/september 2026.

---

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?

Ja

Beskriv: Som nevnt, eiendomsutviklingsprosjekt på andre siden av gaten, Fagerborg Sentral, forventet ferdig august/september 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Husleie nylig økt til nåværende nivå.

---

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: 14-0685/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jones, Maria-Helene Madeleine	**2025-11-24**	**Sandvik, Are Westerink**	**2025-11-24**

Identifikasjon

bankID Jones, Maria-Helene Madeleine

Identifikasjon

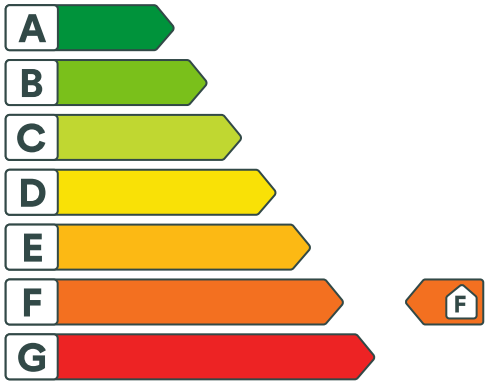
bankID Sandvik, Are Westerink

Signicat

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



Adresse **Åsaveien 3, 0362 OSLO**	
Dato for energimerking **07.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-243782**
Byggeår **1913**	Bygningsnummer **80520069**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Areal **117 m²**	Bruttoareal **102 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **282 kWh/m² per år**
Energikarakter **F**
Beregnet levert energi i lokalt klima **282 kWh/m² per år**

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

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.



Åsaveien 3, 0362 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

SAMEIET ÅSAVEIEN 3

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK 2003-2023.

2003.
Takomlegging mot bakgården i januar 2003.

19.06.03-01.06.04:
Soppforebyggende arbeider i kjeller og noe også på loft. Store arbeider.
Innvendig maling av vinduer i baktrapp.

01.06.04-06.06.05:
Noen restarbeider (soppforebyggende) i kjeller.
Skiftet defekt hovedsikring i kjeller. Skiftet hengsler på sikringsskap i kjeller.

06.06.05-14.06.06:
Befaring med elektriker og soppkonsulent.

14.06.06-26.04.07:
Elektriker montert flere stikkontakter på loft og sjekket det elektriske anlegget i begge trapperom.

26.04.07-17.06.08:
Full fasadeoppussing mot gate inkl. blikkenslagerarbeider og elektrikerarbeider. Oppussing portrom, flekkmalt og flekkpusset fasade mot gårdsrom og malt dør og vinduer mot gården (kr. 1.281.537).
Brannvarslingsanlegg (66.375).
Ny porttelefon (15.706).
Skiftet alle ytre låser.

17.06.08-16.06.09:
Ekstra sikring port og ytterdør.
Justering/oppretting av ytterdør.

16.06.09-24.06.10:
Utett kran forårsaket lekkasje, forsikringssak. Kranen skiftet og egenandel på 9.000 betalt.

24.06.10-16.06.11:
Montert rekkverk ved hoveddør.
Satt inn varmtvannsbereder i kjeller.
Nytt dørhåndtak etter tyveri.

16.06.11-20.06.12:
Skiftet låssylinder i ytterdør. Elektriker rep lyspunkt 2 etg. hovedtrapp.

20.06.12-23.05.13:
Full stopp i soil høyre side kjeller grunnet fugemasse. TT Teknikk åpnet rørene.
Skiftet gammel (!) hovedsikring, flyttet til sikringsskapet i kjeller. Tidl. i en bod. (33.478).
Rep vannrør i kjeller (6.923).

Alle låssylindere byttet med systemlåser (22.905).

23.05.13-24.06.14:
Rørutbedring i kjeller. Rørene i kjeller og ut mot gaten ble isolert med "strømpe" for å unngå lekkasjer. (242.263).

24.06.14-10.06.15:
Rep lås hoveddør.
Batteribytte brannalarm.
Elektriker loddet ledning 2 etg. hovedtrapp.
Rep klinke på port.

10.06.15-31.05.16:
Nye branndører baktrapp. (316.500).
Sykkelskur (45.160).
Byttet lås og klinke port og låskasse ytterdør (9.000).
To nye sensorer brannvarslingsanlegget (2x4.500).
Malt port og gatedør (3.500).
Malt balkongrekkverk (egeninnsats).

31.05.16-31.05.17:
Reparasjon takrenne på baksiden (26.918).

31.05.17-07.06.18:
Skiftet taklukene (26.490).
Rehabilitering av pipeløpene (281.420).

07.06.18-25.06.19:
Takomlegging okt./nov. 2018, inkl. nye takrenner og nedløp m/varmekabler (708.328)
Rep. vinduer i hovedoppgang (22.075)
Maling alle vinduer utvendig, foran og bak (47.400)
Innvendig maling av trapperomsvinduene i hovedoppgang (12.000)
Ny lås og dørpumpe hovedutgangsdør (4.530).

25.06.19-16.06.20.
Beskjæring av trær.

16.06.20-16.06.21.
Reparasjon av dekke og underside på balkonger (120.000.)

16.06.21-08.06.22:
Maling av vinduene i baktrappen.

08.06.22-04.05.23.
Oppussing baktrapp. Spyling av rør.

04.05.23-04.06.24.
Oppussing hoveddør og port, maling ytre del av kjellervinduer (22.087)

Fem nye låskasser m/systemnøkler (36.312)
Beskjæring av trær (40.000)
Montert lampe i portrommet (4.960)

Oslo 1. februar 2025
E.H.

SAMEIET ÅSAVEIEN 3

Protokoll fra ordinært sameiermøte
17.06.25

I hagen.
Tilstede: Ellen Hustad, Øystein Fure, Jens Petter Welde, Even Røst, Anja Galdiga Andersen, Ole Boie, og Camilla og Øivind Haavik.

1. Møtet satt og innkallingen godkjent. Ellen Hustad møteleder og referent. Even Røst og Jens Petter Welde undertegner protokollen.

2. Årsberetningen enstemmig godkjent.

3. Regnskapet for 2024 gjennomgått og enstemmig godkjent.

   Budsjett for 2025 gjennomgått.
   Budsjettforslaget er satt opp med en økning av fellesutgiftene til kr. 5.600,- med virkning fra 1. juli 2025 for å holde tritt med vanlig prisstigning, og dessuten en ekstraordinær innbetaling fra hver sameier på kr. 8.000,- for å unngå underskudd. Halvparten av dette ekstrabeløpet er allerede innbetalt, og resten betales høsten 2025.

   En del arbeider skal utføres i 2025: Utvendig maling av entredørene, maling underside trapper i hoved oppgang, maling av smijerns rekkverk i hoved oppgang. Det er også aktuelt å male kjellervinduene innvendig. Gressklipper (manuell fra Gardenia) kjøpes (hvis ikke Anja og Tom har en de kan donere til Sameiet), og nytt huskestativ og skliestativ kjøpes inn.

   Budsjettet ble enstemmig vedtatt, inkludert styrets forslag til fellesutgifter og ekstraordinær innbetaling. Fellesutgiftene økes derfor til **kr. 5.600,- pr. mnd.** med virkning fra **1. juli.** Det ble ikke vedtatt når beløpet fra hver skal betales, så dette blir opp til styret i samråd med regnskapsfører.

4. Valg. Følgende ble enstemmig valgt til styret:
   Ellen Hustad, styreleder
   Jens Petter Welde, styremedlem
   Even Røst, styremedlem
   Camilla Mo Haavik, varamedlem
   Ole Boie, varamedlem

5. Balkongene.
   Diskuterte spørsmål fra Ole Boie, Lauritz Raustøl, Ida Rongved og Øystein Fure om fjerne platene på innsiden av balkongene. Både innspill fra dem (se vedlegg) og momentene fra styrets møter (vedlegg til innkallingen) ble diskutert. Det ble enighet om at styret arbeider videre med å avklare ansvarsforholdene og forskjellige juridiske alternativer i tilfelle dette skal gjøres.
   Sameiet sørger uansett for å skaffe håndverker(e) som kan feste balkongplatene bedre i fjerde etasje. I første omgang ser Even Røst på festene og vurderer hva han tror kan være mulig.

6. Hagegruppe.
   Det ble opprettet en uformell hagegruppe bestående av Ole, Lauritz, Anja og Øivind som ønsker å holde på med luking, blomsterplanting og tilsvarende vedlikehold i hage og forhage. Hvis de ønsker å gjøre forandringer i hage/forhage, skal dette godkjennes av styret, evt. av Sameiemøtet ved større arbeider. Ved utlegg til blomster kan kopi av kvittering sendes Øystein (med kopi til Ellen) for refusjon.
   De som ønsker en av plantekassene kan si fra til hagegruppa, som kan sørge for en fordeling.

7. Eventuelt.
   - Huskestativ og stativ til sklie: Even tar det ned med motorsag, Jens Petter kjører det bort, og Anja og Jens Petter kjøper inn nye stativ og evt. sklie.
   - Even ordner med ny list under ytterdøren mot hagen.
   - Øivind påtar seg oppgaven som brannansvarlig. Han undersøker om det er et krav om at brannslukningsapparatene i et sameie må undersøkes av godkjente fagfolk hvert år. Han vurderer også om det bør kjøpes inn flere brannslukkingsapparater til fellesarealene, og innkaller til brannøvelse i forbindelse med høstdugnaden.
   - Øivind ser på lys-sensoren som regulerer når trapperomsbelysningen tennes, og sensoren er skitten og kan rengjøres.
   - Hvis Anja og Tom ikke har noen gressklipper å donere til sameiet kjøper Øivind inn en manuell klipper (Gardenia) i løpet av juni.
   - Det kjøpes inn en «putekasse» som uteleker kan ryddes ned i når de ikke er i bruk.
   - Gamle akebrett og andre større leker som ingen lenger gjør krav på kan settes ned i sykkelboden til bruk for nye generasjoner barn.
   - Alle rom i leiligheten som har elektrisk utstyr bør også ha en røykvarsler i taket i tillegg til soverom. Alle bør også sjekke sine pulverapparater. Er de for gamle må de byttes.
   - Vanlig med trekk fra entredørene, men det er mulig å rette på dette med tetningslister.
   - Anja meldte fra om dårlig vindu på soverom, og Even ser på dette.
   - Oppfordring til alle: pass på at ytterdør og port smekker i lås.

Ref.E.H.
17.06.25 …….. ……..

SAMEIET ÅSAVEIEN 3

ÅRSBERETNING 2023/24.

Styret har i perioden 04.05.23-04.06.24 bestått av:

Ellen Hustad	styreleder
Jens Obel	styremedlem
Sebastian Taxerås	styremedlem
Ida Rongved	varaemedlem

Øystein Fure har hatt regnskapsførselen.

Møter/dugnad.
Styret har hatt fire styremøter, i oktober, i mars, i april og i mai. I tillegg har det vært mye kontakt via e-post, og noe sms/telefon.
Høstdugnad ble avholdt 7. november 2023, og vårdugnad 7. mai 2024.

Vedlikehold m.m.:
- Malemester Tor Dancke fullførte oppussingen av baktrappen.
- Branntek AS monterte røykdetektor over brannalarmsentralen.
- Avløpsrør fra kjøkken i leiligheten i 1 etg. til venstre ble tilstoppet i oktober 2023. Røret ble spylt og proppen lokalisert. Det kom som en overraskelse på styret at det loddrette avløpet var kappet i hobbyrommet, og at nytt kjøkkenavløp i tynnere rør enn opprinnelig, var lagt vannrett under taket i hobbyrommet og gjennom veggen til sykkelboden. Der er det koblet på avløpsrøret fra badene på venstre side. Vi ikke funnet ut når dette ble gjort og av hvem. Sameiet har ikke gjort det. Proppen satt i en vinkel i det nye røret.
- I slutten av oktober fikk vi problemer med å låse ytterdøren mot gaten, og ny sylinder ble montert.
- Etter at det høsten 2023 var innbrudd i to kjellerboder (det siste rett før jul), og en nøkkel var mistet av leietakere via Airbnb, ble det bestemt at alle de fem ytre låsene måtte skiftes. Med nøkler kom dette på kr. 36.312,-, men noe av dette ble betalt av sameiere som ønsket mer enn tre nøkler. Inkludert i prisen var også ny låskasse mot hagen. Den gamle var ca. 40 år. For å kunne finansiere disse utgiftene innbetalte hver husstand kr. 4.000, til sammen kr. 32.000,-. Det er laget separate nøkler som bare passer til gatedør og port, og ikke kan brukes til loft, kjeller og ytterdør mot hage. Vi ber om at disse brukes ved utlån/utleie.
- På nyåret ble det på nytt problemer med avløpet på gårdens venstre side. Dette var merkbart i 1 etg. på venstre side p.g.a. problemer med spyling fra toalett. I mars ble det foretatt spyling og fotografering av TT Teknikk. De fant ikke noe, så proppen må ha løsnet i mellomtiden.

- Viktige beskjeder fra TT Teknikk er:
  A. Problemene med avløpet fra toalettet kom rett over nyttår, og da kjøkkenavløpet er koblet til samme avløp (i sykkelboden) kan det ha vært en fettpropp. Det gjelder alle i hele huset at fett ikke må tømmes i avløpet, men særlig alvorlige konsekvenser kan slikt få på venstre side. Det er derfor viktig at alle kaster fett i restavfallet og tørker fett av tallerkener og panner med papir som kastes i søppelet. I tillegg anbefales en langvarig (15 min.) spyling med varmt vann gjennom kjøkkenavløpet to ganger pr. måned.

B. Det vannrette røret som er ført fra kjøkkenavløpet i hobbyrommet til soilen i sykkel boden manglet fall i veggen mellom rommene. Der gikk røret isteden oppover. Dette er en varig kilde til problemer hvis det ikke rettes, men TT Teknikk anbefalte å prøve en enkel løsning med å senke røret 3-4 cm. i veggen. Dette gjorde Even på dugnaden. Hvis det ikke er nok må vi ha rørlegger til en større utskifting av rør.
C. Beholder for «godlukt» i toalettet frarådes. Den kan løsne, sette seg fast og lage propp.

Økonomi.
I 2023 ble det innbetalt kr. 465.600 i månedlige fellesutgifter. I tillegg betalte alle inn ekstra kr. 6.000,-. Innestående i bank ved årsskiftet 2023/24 var kr. 49.869,-.
Lånet i DNB ble nedbetalt til kr. 1.207.281 i 2023. Lånerenter ble betalt med kr. 91.126 og avdrag med kr. 89.164,-. Forventet renteutgift i 2024 er ca. kr. 110.000,-.
En gladnyhet i 2024 er at vi har fått tilbake kr. 64.418,63 fra kommunen. Det er kommunale avgifter som de tilbakebetaler etter å ha krevd inn for store beløp gjennom mange år.

Fordi renteutgifter og kommunale avgifter steg betydelig fra 2022 til 2023 måtte planlagt vedlikehold utsettes i 2023, som maling av trinn i baktrappen, oppussing av ytterdør mot gate, montering av lampe i portrommet og beskjæring av trær.
På grunn av refusjonen vi fikk fra Oslo kommune våren 2024 har styret allerede besluttet å male og kitte glassene i ytterdør mot gate, male dør til portrommet utvendig og dessuten se på beskjæring av trær. Det siste er vi også forespurt om fra styret i Sameiet Suhmsgate 6. De har tatt opp spørsmål om felling og/eller beskjæring.

Etter låsutskiftingen i vinter har styret grunnet savnet nøkkel og to innbrudd i kjellerboder diskutert reglene for utleie via Airbnb. Vi har vedtektsfestet at utleie av leiligheter i Sameiet på forhånd skal godkjennes av styret. Når det gjelder korttidsutleie er det egne regler i Eierseksjonsloven, men minimumskrav må være at styret informeres på forhånd om tidsrom for utleie, og at kontaktopplysninger sendes styret så snart seksjonseier har mottatt dette.

På grunn av erfaringene med innbrudd i kjellerboder samtidig som nøkkel ble borte fra utleid leilighet, har styret diskutert om vi trenger mer spesifiserte retningslinjer, for eksempel:
1. Det bør settes et tak på korttidsutleie slik at en leilighet leies ut maksimalt 60 dager pr. år.
2. Navn og kontaktopplysninger til alle som skal bo i leiligheten i leieperioden må sendes styret på forhånd sammen med angitt leieperiode. Gjester som ikke er navngitt i søknaden kan ikke godkjennes.
3. Det bør være null-toleranse for støy.

Andre styresaker.
- Spørsmål om fiber.
- Utarbeidelse av vedlikeholdsplan.
- Pappkasser/esker som kastes i papircontainer må først rives opp, evt. brettes flate. Hvis ikke blir det fullt i løpet av et par dager.
- Barnevogner/sykkelvogner i inngangspartiet. Det har vært svært fullt av vogner i perioder, problemer med å komme til postkassene. Plassering av sykkelvogner i portrommet kan være en løsning. Det samme gjelder vogner som er på «besøk».

Oslo 6. mai 2024.
Styret

Sameiet Åsaveien 3

Resultatoppstilling	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2023	Regnskap 2024	Budsjett 2024
Innbetalte felleskostnader		417 600	465 600	508 800	508 800
Ekstraord. innbetalte felleskostnader		32 000	48 000	80 000	83 017
Andre inntekter/refusjoner		14 500	11 495	77 436	64 419
Sum driftsinntekter		**464 100**	**525 095**	**666 236**	**656 236**
Godtgjørelse til styreleder/forretningsfø		2 000	2 000	2 000	2 000
Kommunale avgifter		93 335	110 789	120 984	133 083
Strøm, fellesanlegg		23 578	18 390	15 847	23 470
Renhold		32 472	33 704	35 321	35 458
Forsikringer	2	114 353	114 487	125 197	116 205
Alarmanlegg		7 003	8 325	7 701	12 307
Vedlikehold	3	46 580	39 883	111 635	90 000
Andre driftskostnader		14 221	1 989	4 771	10 000
Sum driftskostnader		**333 542**	**329 566**	**423 456**	**422 523**
Driftsresultat		**130 558**	**195 529**	**242 780**	**233 712**
Finansinntekter og finanskostnader					
Finansinntekter		0	0	0	0
Finanskostnader		67 169	91 126	97 025	110 000
Netto finansinntekter		**-67 169**	**-91 126**	**-97 025**	**-110 000**
Årsresultat		**63 389**	**104 402**	**145 755**	**123 712**
Avdrag på lån		89 164	89 164	89 164	89 164
Nytt lån		0			
Netto endring gjeld		**-89 164**	**-89 164**	**-89 164**	**-89 164**
(Resultat)			15 238	56 591	34 548
Balanse		**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	
EIENDELER					
Omløpsmidler					
Tilbakebetaling/andre kortsiktige fordri		4 200	0	0	
Restanse ekstrainnbetaling		0	3 000	0	0
Bankinnskudd		28 253	49 869	104 285	
Sum omløpsmidler		**32 453**	**52 869**	**104 285**	**0**
Sum eiendeler		**32 453**	**52 869**	**104 285**	**0**
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Fri egenkapital		-1 322 203	-1 258 814	-1 154 412	
Årets resultat		63 389	104 402	145 755	
Sum egenkapital		**-1 258 814**	**-1 154 412**	**-1 008 657**	**0**

Gjeld					
Langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 288 561	1 199 397	1 110 233	
Sum langsiktig gjeld		**1 288 561**	**1 199 397**	**1 110 233**	
Kortsiktig gjeld					
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 200	0	
Gjeld til leverandører/sameierne		2 706	2 684	2 684	
Sum kortsiktig gjeld		**2 706**	**7 884**	**2 684**	**0**
Sum gjeld		**1 291 267**	**1 207 281**	**1 112 917**	**0**
Sum egenkapital og gjeld		**32 453**	**52 869**	**104 260**	**0**

_____

Ellen Hustad
Styrets leder

Sameiet Åsaveien 3

Resultatoppstilling	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2023	Regnskap 2024	ls #	Budsjett 2025
Innbetalte felleskostnader		417 600	465 600	508 800		528 000
Ekstraord. innbetalte felleskostnader		32 000	48 000	80 000		64 000
Andre inntekter/refusjoner		14 500	11 495	77 436		5 000
Sum driftsinntekter		**464 100**	**525 095**	**666 236**		**597 000**
Godtgjørelse styreleder/forretningsføre		2 000	2 000	2 000		2 000
Kommunale avgifter		93 335	110 789	120 984		134 601
Strøm, fellesanlegg		23 578	18 390	15 847		23 470
Renhold		32 472	33 704	35 321		37 231
Forsikringer	2	114 353	114 487	116 205		128 263
Alarmanlegg		7 003	8 325	7 701		14 000
Vedlikehold	3	46 580	39 883	111 635		50 000
Andre driftskostnader		14 221	1 989	4 771		10 000
Sum driftskostnader		**333 542**	**329 566**	**414 464**		**399 565**
Driftsresultat		**130 558**	**195 529**	**251 772**		**197 435**
Finansinntekter og finanskostnader						
Finansinntekter		0	0	0		
Finanskostnader		67 169	91 126	97 025		89 890
Netto finansinntekter		**-67 169**	**-91 126**	**-97 025**		**-89 890**
Årsresultat		**63 389**	**104 402**	**154 747**		**107 545**
Avdrag på lån		89 164	89 164	89 164		89 164
Nytt lån		0				
Netto endring gjeld		**-89 164**	**-89 164**	**-89 164**		**-89 164**
(Resultat)			15 238	65 583		18 381
Balanse		**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**		
EIENDELER						
Omløpsmidler						
Tilbakebetaling/andre kortsiktige fordri		4 200	0	8 992		
Restanse ekstrainnbetaling		0	3 000	0		
Bankinnskudd		28 253	49 869	104 260		
Sum omløpsmidler		**32 453**	**52 869**	**113 252**		
Sum eiendeler		**32 453**	**52 869**	**113 252**		
EGENKAPITAL OG GJELD						
Egenkapital						
Fri egenkapital		-1 322 203	-1 258 814	-1 154 412		
Årets resultat		63 389	104 402	154 747		
Sum egenkapital		**-1 258 814**	**-1 154 412**	**-999 665**		**0**
Gjeld						
Langsiktig gjeld						

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 288 561	1 199 397	1 110 233	
Sum langsiktig gjeld		**1 288 561**	**1 199 397**	**1 110 233**	
Kortsiktig gjeld					
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 200	0	
Gjeld til leverandører/sameierne		2 706	2 684	2 684	
Sum kortsiktig gjeld		**2 706**	**7 884**	**2 684**	**0**
Sum gjeld		**1 291 267**	**1 207 281**	**1 112 917**	**0**
Sum egenkapital og gjeld		**32 453**	**52 869**	**113 252**	**0**

_____

Ellen Hustad
Styrets leder

Øker felleskost med 200,- fom juli
Økt ekstrainnbetaling til 2*4000
Lagt inn ett salg

Ikke tilgjengelig på kommunens nettside, men fått første faktura og bruker denne*4.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ÅSAVEIEN 3, TIDL. ÅSAVEIEN 5, 0362 OSLO

(VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 19.MAI 1983, ENDRET PÅ ÅRSMØTE 17.JUNI 2002 OG PÅ ÅRSMØTE 31. MAI 2017)

§ 1.

Sameiets medlemmer består av samtlige innehavere og eierseksjoner i Åsaveien 3, tidl. Åsaveien 5, gnr. 215, bnr. 6 i Oslo.

§ 2.

Styret skal bestå av formann og to styremedlemmer, og velges blant sameierne på det ordinære årsmøtet. Formannen velges særskilt. Dessuten skal det velges én vararepresentant til styret. Tjenestetiden for styrets medlemmer er ett år.

§ 3.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret ledes av formannen. Hvis denne har forfall, velger styret en møteleder. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4.

Styret representerer styret utad, og forvalter sameiets felles anliggender i samsvar med loven, vedtektene og vedtak truffet av sameiermøtet. Et styremedlem som er uenig i flertallets avgjørelse, kan i saker av betydning forlange at styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte for endelig avgjørelse. Sameierne forpliktes ved underskrift av styrets formann og ett av styremedlemmene i fellesskap.

§ 5.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret innkaller skriftlig med minst 2 ukers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, dagsorden, årsmelding samt revidert regnskap. Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig senest 3 uker før årsmøtet slik at saken kan nevnes i dagsordenen. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller en tiendedel av sameierne – dog minst 2 – krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

§ 6.

I årsmøtet har hver sameier en stemme. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmakt skal være skriftlig og datert, og gjelder bare førstkommende årsmøte dersom ikke annet er sagt i fullmakten.

§ 7.

Det ordinære årsmøtet skal behandle følgende saker:

- Styrets årsmelding

- Revidert regnskap

- Budsjett for kommende år, samt fastsettelse av det beløp sameierne skal innbetale hver måned, jfr § 9.

- Valg av styrets formann og medlemmer

- Andre saker som er nevnt i innkallingen (Dagsordenen)

Årsmøtet velger dessuten revisor.

På årsmøtet behandles bare de saker som er bestemt av innkallingen til møtet. Dog kan det besluttes innkalt til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt på møtet. Årsmøtet ledes av styreformannen, eller i dennes fravær av en møteleder oppnevnt av de stemmeberettigede. Møteleder må være sameier. Møtelederen påser at det føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og en av de øvrige styremedlemmer.

§ 8.

Årsmøtets vedtak treffes med alminnelig flertall blant de avgitte stemmer, bortsett fra følgende saker:

1. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen kan bare skje dersom samtlige sameiere er enige
2. Med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer kan det treffes vedtak om:
    a. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkeltes bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
    b. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller i henhold til utgiftenes størrelse må anses vesentlige.
    c. At den enkelte sameier må gi panterett i sin seksjon for sin forholdsmessige del av lån som opptas for å finansiere utgifter nevnt under pkt. b.
    d. Endringer i vedtektene.

§ 9.

Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens drift, og dekke de utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, i samme forhold som de er sameiere. Årsmøtet kan treffe beslutning om vedlikeholdsfond.

Til dekning av de fellesutgifter som er omhandlet i nåværende paragraf, samt renter og avdrag på lån som er tatt opp for å dekke utgifter vedrørende gårdens drift og mulige nyanskaffelser etter § 8, skal

årsmøtet hvert år fastsette hva sameierne må innbetale frem til neste årsmøte. I grunn for vedtaket skal fremlegges budsjettforslag fra styret. Det samlede beløp deles opp i månedlige innbetalinger, som fordeles på de enkelte sameierne.

§ 10.

Indre vedlikehold påhviler eieren av vedkommende seksjon.

Sameierne treffer avgjørelser om bygningens ytre vedlikehold og vedlikehold av de fellesrom, og fastsetter farge på fasader, balkonger, markiser o.l. Innenfor sin leilighet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som svekker bygningens bærende konstruksjoner, eller arbeider som berører byggets tekniske fellesanlegg uten at arbeidene på forhånd er forelagt og skriftlig godkjent av sameierstyret.

Det påligger sameiets styre å påse at det gode boligmiljø bevares og herunder sørge for at de utvendige arealer til enhver tid er velstelt.

§ 11.

Den enkelte sameier har eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon med de begrensninger som følger av nærværende sameiervedtekter og de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser. Dessuten har sameieren bruksrett til de boder som følger vedkommende seksjon. Sameieren har også rett til å benytte utvendige og innvendige fellesarealer/rom i samsvar med de til enhver tid gjeldende husordensregler for sameiet.

Seksjonen må ikke benyttes til gene for de øvrige beboere. Seksjoner kan ikke deles.

§ 12.

Årsmøtet godkjenner husordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å etterkomme disse, og er inneforstått med at overtredelse av husordensreglene likestilles med annet mislighold, jfr § 14.

§ 13.

Sameierne er til enhver tid ansvarlig for at leilighetene er i bygningsmessig forsvarlig stand. Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike. Med vedlikehold forestås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til egen vannlås, samt balkong og blomsterkasser.

Skade på eiendom eller bygning som skyldes en sameier, vedkommendes husstand eller andre som vedkommende har gitt adgang til eiendommen, må vedkommende erstatte eller utbedre uten ugrunnet opphold.

§ 14.

En sameier som i vesentlig grad handler i strid med disse vedtekter, årsmøtets vedtak eller til tross for skriftlig advarsel overtrer husordensregler eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameierstyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gir

sameierstyret i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal det stå at sameierstyrets vedtak kan påklages til årsmøtet innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Hvis ordinært årsmøte ikke faller innenfor denne frist, skal det avholdes ekstraordinært årsmøte. Årsmøtets avgjørelse er endelig dersom det ikke innen 30 dager deretter anlegges sivilt søksmål for å få avgjørelsen kjent ugyldig.

Når sameierstyrets vedtak er endelig, plikter sameieren å fraflytte sin boligseksjon og overdra sin ideelle andel til ny sameier som må godkjennes av sameierstyret før innflytting. Godkjenning kan bare nektes av saklige grunner.

§ 15.

Sameieren har rett til salg eller pantsettelse av sin seksjon. Ved overdragelse må styret underrettes skriftlig på forhånd. Bortleie er tillatt, men leieboeren må godkjennes av styret. Styret kan når det foreligger særlige grunner for det nekte å godkjenne leieren av en seksjon. Både ved salg og bortleie plikter sameieren å gjøre erververen/leieboeren kjent med sameievedtektene og husordensreglene og ved bortleie plikter seksjonseieren å ta med inn i leiekontrakten at det er et vilkår for leieavtalen at leietaker utfører trappevask hver 14.dag, utfører de oppgaver som hører til arbeidsuken hver 8.uke og ellers deltar i det dugnadsarbeide som foregår i sameiet. Eventuell leieboer plikter å følge vedtektene og husordensreglene på samme måte som en sameier. Dersom godkjenning av bortleie/overdragelse nektes, kan sameieren reise sivilt søksmål for å få satt nektelsen tilside.

§ 16.

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameier skal sameierne gi panterett i sine respektive seksjoner til sameiet. Panteretten skal være på kr 15.000,- og skal være prioritert innenfor 90% av lånetakst baser på Forsikringsrådets regler. Dessuten vises til vedtektenes § 8 c hvoretter det kan kreves ytterligere panterett.

§ 17.

Bestemmelsen i lov om eierseksjoner får anvendelse om ikke annet fremgår av nåværende vedtekter.

§ 18.

Bestemmelsene i disse vedtekter er vedtatt av undertegnede som bindende for oss og våre rettsetterfølgere.

HUSORDENSREGLER

I SAMEIET ÅSAVEIEN 5.

Vedtatt på sameiemøte 19. mai 1983.

Endret på sameiemøte 17. JUNI 2002.

1. RO OG ORDEN.
   I tiden kl. 23.00 til kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene. I denne perioden skal alle aktiviteter som kan forstyrre andre beboere unngås, og særlig bør det utvises aktsomhet når man oppholder seg i rom som ligger over andres soverom i etasjen under.

2. YTRE ORDEN.
   Portrom, trappeoppganger, lofts- og kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Nevnte fellesrom skal holdes fri for avfall. Alt avfall skal legges i søppel- og papircontainer til dette bruk. Uten styrets samtykke må det ikke anbringes plakater, skilter eller andre oppslag på eiendommen eller foretas maling av utvendige deler av bygget. Dessuten må utvendig antenne ikke settes opp uten samtykke fra styret. Alle ytre dører skal være låst, også døren mot hagen, og innkjøring av motorkjøretøy i hagen er ikke tillatt.

3. VASK OG RENHOLD:
   A. Av trapperom. Trappeoppganger, vindusposter og utgangsdører skal gjøres godt rent minst en gang i uken. Seksjonseiere på venstre side i oppgangen har ansvaret for uker med ulike tall (som 1,3,5 osv.) og seksjonseiere på høyre side har ansvaret for uker med like tall (som 2,4,6 osv.). Dersom det blir ekstra skittent i forbindelse med flytting, oppussing m.m. må vedkommende seksjonseier selv sørge for renhold umiddelbart.
   B. Hovedrengjøring. Rengjøring av loft og kjeller, vinduspuss, vask av rekkverk, ytterdør m.m. finner sted hvert år på dugnad som styret innkaller til. Dette gjelder også lakkering av trapper.
   C. Renhold av ytre arealer. Feiing av port og fortau samt snømåking på fortau og på hellene i hagen utføres av seksjonseierne i "arbeidsuken", slik at hver sameier har en arbeidsuke hver 8 de uke. Eiere på venstre side har uker med ulike tall, og eiere på høyre side har ansvaret for uker med like tall. Til arbeidsuken hører om sommeren også gressklipping, samt vanning av plen og blomsterbed.

4. KJELLER.
   Ved lagring av ved i kjellerbod må følgende gjøres for å unngå hussopp og råte i bygningen:
   A. Vedstablene må isoleres fra gulv med stein eller annen effektiv isolasjon/lufting.
   B. Vedstablene må ikke legges inntil bygningsverk, men må ha en klaring på minst 10 cm. Mellom ved og gulv/vegger/tak.
   C. Våt ved må tørkes før den lagres i kjelleren.

I redskapsrommet oppbevares kun gårds- og hageredskaper, hagemøbler og lignende. Kun gjenstander som tilhører Sameiet skal oppbevares her. Fryserommet anvendes til frysebokser og i sykkelstallen oppbevares kun sykler. I rommet under trappen (kjøkkeninngangen) oppbevares kun bildekk (sommer/vinter). Andre private gjenstander skal ikke oppbevares i fellesrom eller i trappeoppgangene.

5. BODER.
   På loftet er en bod til arkiv, og en bod til oppbevaring av taksten. For øvrig en bod til hver seksjonseier. Likeledes er det en kjellerbod til hver seksjon. Bodene må benyttes på en slik måte at det ikke oppstår hussopp, råte og/eller brannfare. Private ting skal i minst mulig grad oppbevares i fellesrommene på loft og i kjeller.

6. VEDLIKEHOLD AV HAGEN.
   Arbeidet med vedlikeholdet av hagen alternerer mellom de 8 eierne. Arbeidet utføres en uke ad gangen. Arbeidsuken fremgår av skjema som er utlevert den enkelte eier. Følgende arbeider skal utføres i arbeidsuken: klipping og vanning av plener foran og bak huset, samt feiing av gårdsrom, fortau og heller i hagen.
   Alle redskaper som brukes rengjøres og holdes i forsvarlig stand.
   Fotballsparking i hagen er ikke tillatt.

7. DUGNAD.
   Eierne plikter å delta i det dugnadsarbeide som styret til enhver tid bestemmer. Arbeidsoppgavene fordeles av styret.

8. DYR.
   Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets samtykke.

9. FELLESUTGIFTENE.
   Innbetales senest den 15 i hver måned.

10. DIVERSE BESTEMMELSER.
    Styret påser at husordensreglene overholdes. Det forutsettes imidlertid at styret eventuelt kan gi nødvendige tillatelser/dispensasjoner.
    Hver seksjonseier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller av annen mangel på aktsomhet. Seksjonseieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdet av husstanden og eventuelle leieboere, samt andre personer som seksjonseieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen Åsaveien 5 for øvrig.
    Endringer i Husordensreglene skal behandles og godkjennes av sameiemøtet.

Skatteetaten

Dato
17.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 215 Bnr 6 Fnr 0 Snr 1

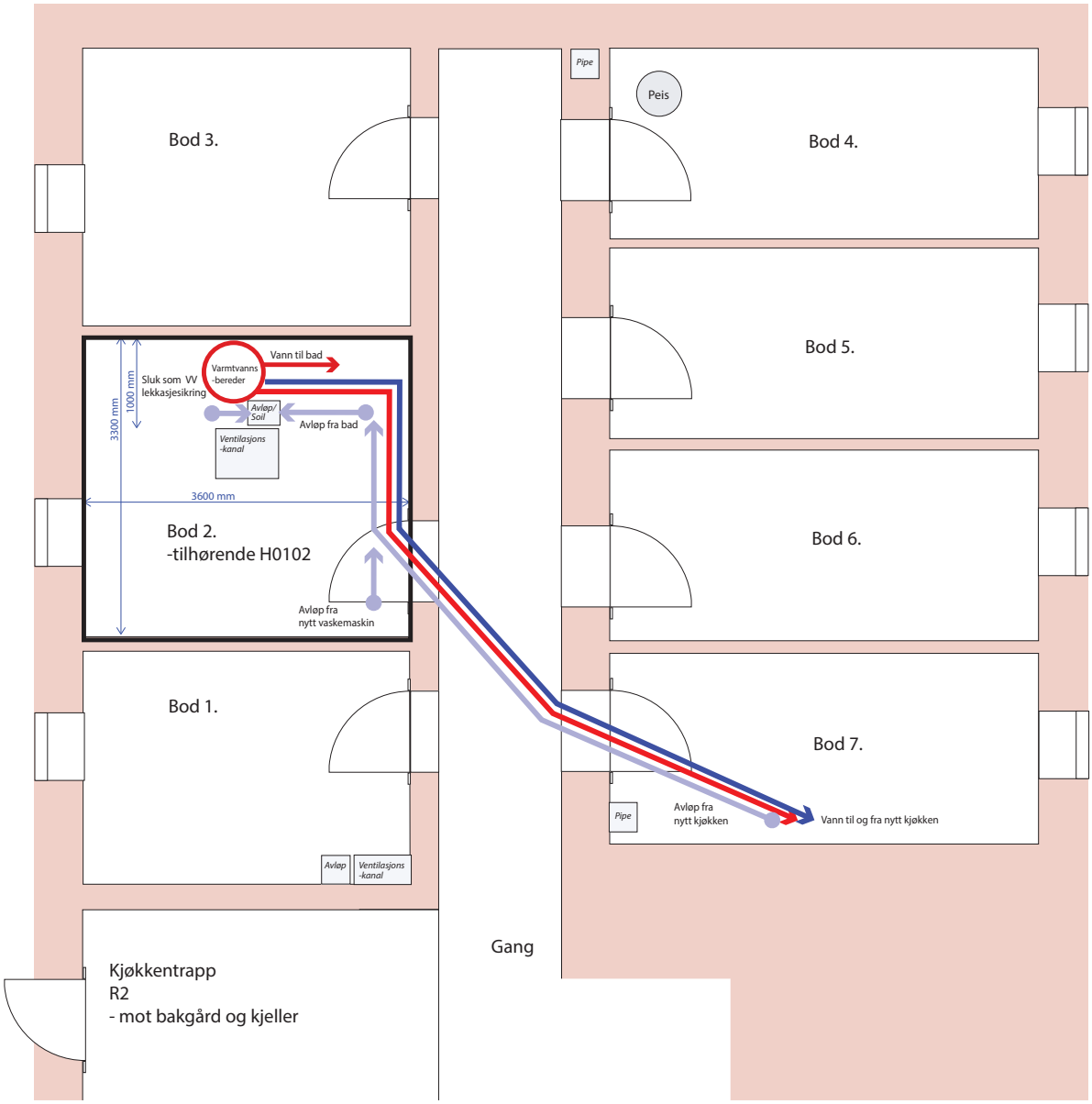
Eiendommens adresse:

Åsaveien 3, 0362 OSLO

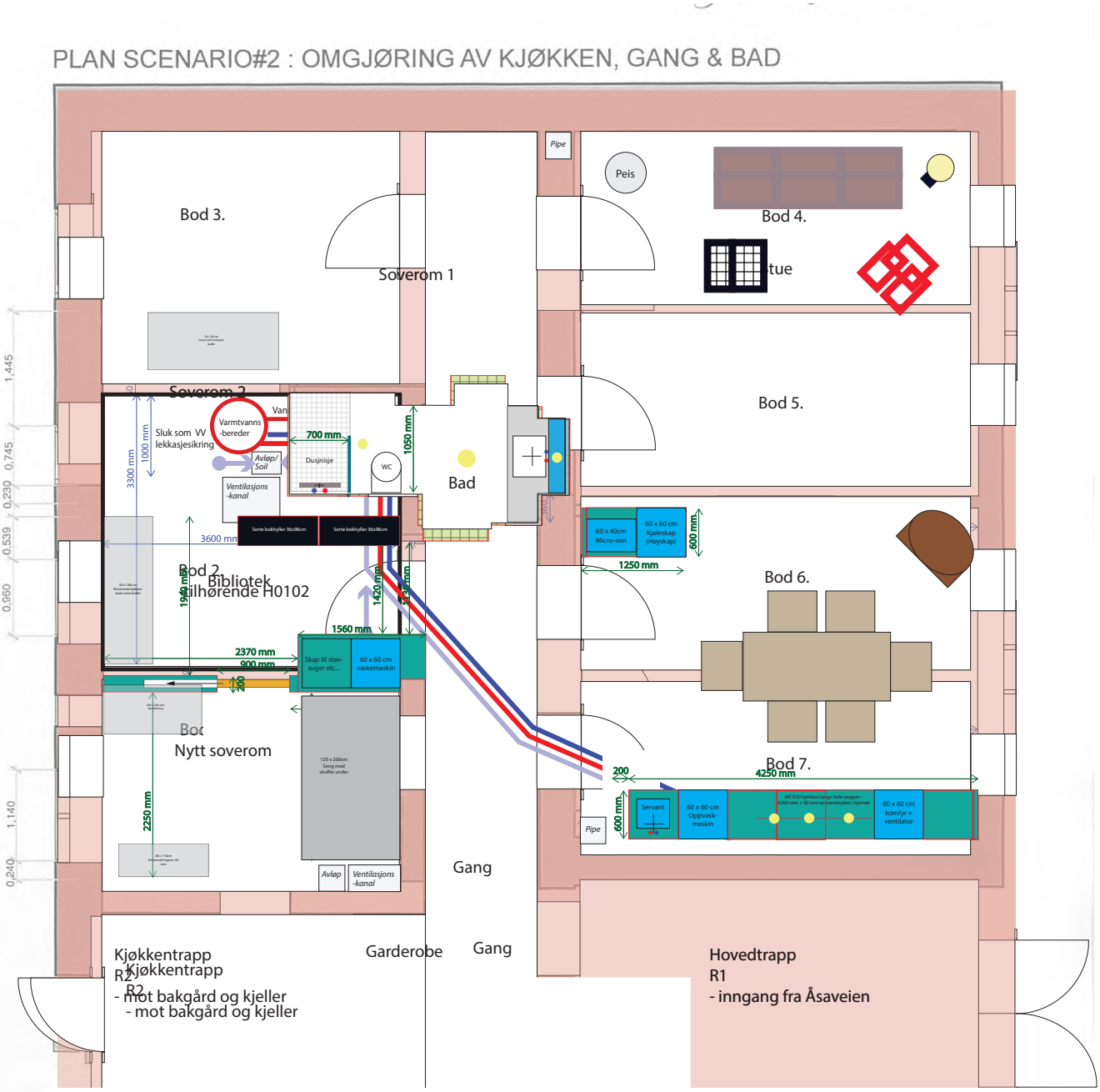
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 556 617
Som sekundærbolig:	kr 10 080 882

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



VEDLEGG E3
Ny plan, Kjeller etg. Åsaveien 3
GNR.215 - BNR.6 - Oslo kommune
15.03.2021



VEDLEGG E2
Ny plan 1. etg. H0102 Åsaveien 3
GNR.215 - BNR.6 - Oslo kommune
15.03.2021
Søker: Søren Yran AS.

vegger av mosaikkfliser mellom dørene ved vask og vaskemaskin. Vegg/åpning mot gadens wc slemmes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Dato: 14.12.2017

Deres ref.: Kjell Solbakken Vår ref.: 201715209-5 Saksbeh.: Birgitte Storheim Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ÅSAVEIEN 3	Eiendom:	215/6/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ÅSAVEIEN 3, TIDL. ÅSAVEIEN 5	Adresse:	v/Ellen Hustad, Åsaveien 3, 0362 OSLO
Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS	Adresse:	Stanseveien 16, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Åsaveien 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fire piper, mottatt 11.12.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201715209			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto med markeringer	F1	04.10.2017	1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.12.2017 av:

Birgitte Storheim - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET ÅSAVEIEN 3, TIDL. ÅSAVEIEN 5, v/Ellen Hustad, Åsaveien 3, 0362 OSLO, fredrik.dahl@outlook.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SØREN YRAN AS
Øvre Slottsgate 14
0157 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.01.2022
SØREN YRAN	202105082 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vida Juul Oftebro	

Adresse:	ÅSAVEIEN 3	Eiendom:	215/6/0/0
Tiltakshaver:	SIRI JOSEFINE YRAN	Søker:	SØREN YRAN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Åsaveien 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad og bruksendring av rom til bolig, mottatt 28.12.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202105082			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart	D-01	18.03.2021	1/11
Plan kjeller	E-03	15.03.2021	1/13
Plan 1 etasje	E-02	15.03.2021	1/14

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b.

Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Vida Juul Oftebro - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SIRI JOSEFINE YRAN, ÅSAVEIEN 3, 0362 OSLO

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 215 /6 /0 /0**

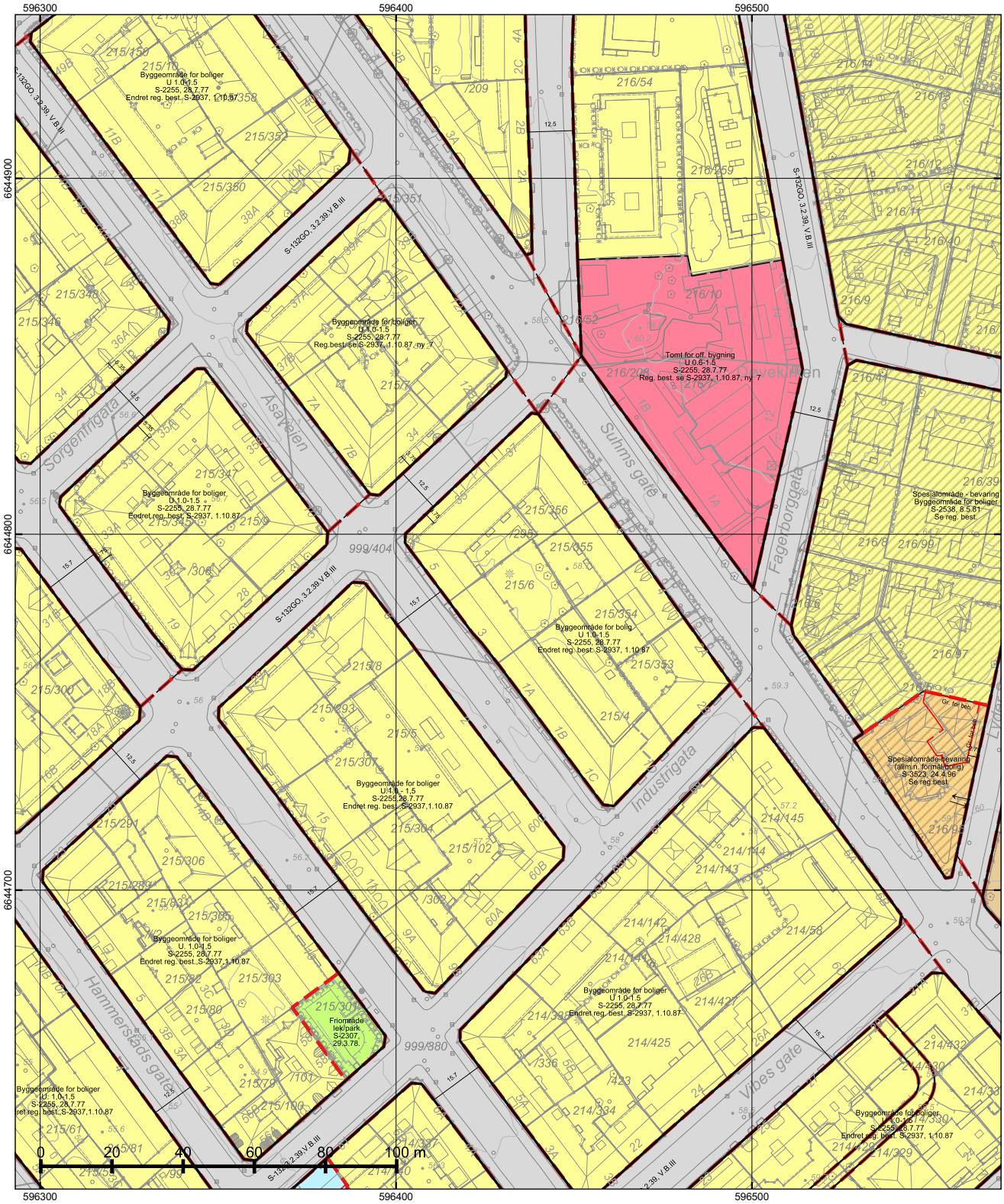
BYGG											LINKER	
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD.	PLANWEB	GULLISTE
Bygning	80520069	142 - Stort fritthliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig	8	4	0	0	0	24.04.2009	N:6644777 Ø:596426	PlanWeb	

ETASJER						
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H-4	2	0	0	0	268	0
H-3	2	0	0	0	268	0
H-2	2	0	0	0	268	0
H-1	2	0	0	0	268	0
sum	8	0	0	0	1072	0

BRUKSENHETER									
ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030118813 ÅSAVEIEN 5	H-1-1	0	0	0	0	Bolig		215/6/0/0	24.04.2009
030118813 ÅSAVEIEN 5	H-1-2	0	0	0	0	Bolig		215/6/0/0	24.04.2009
030118813 ÅSAVEIEN 5	H-2-1	0	0	0	0	Bolig		215/6/0/0	24.04.2009
030118813 ÅSAVEIEN 5	H-2-2	0	0	0	0	Bolig		215/6/0/0	24.04.2009
030118813 ÅSAVEIEN 5	H-3-1	0	0	0	0	Bolig		215/6/0/0	24.04.2009
030118813 ÅSAVEIEN 5	H-3-2	0	0	0	0	Bolig		215/6/0/0	24.04.2009
030118813 ÅSAVEIEN 5	H-4-1	0	0	0	0	Bolig		215/6/0/0	24.04.2009
030118813 ÅSAVEIEN 5	H-4-2	0	0	0	0	Bolig		215/6/0/0	24.04.2009

REG.BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.1913	01.01.1913

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Kommunal kode 5	04V 008



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

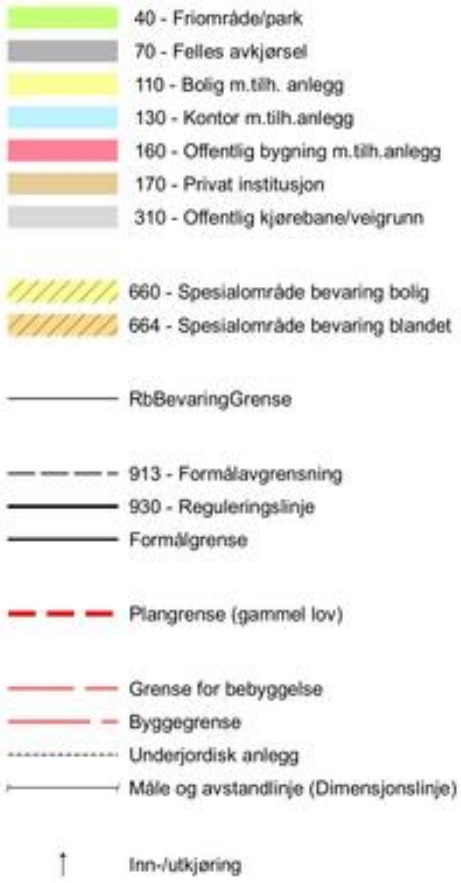
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

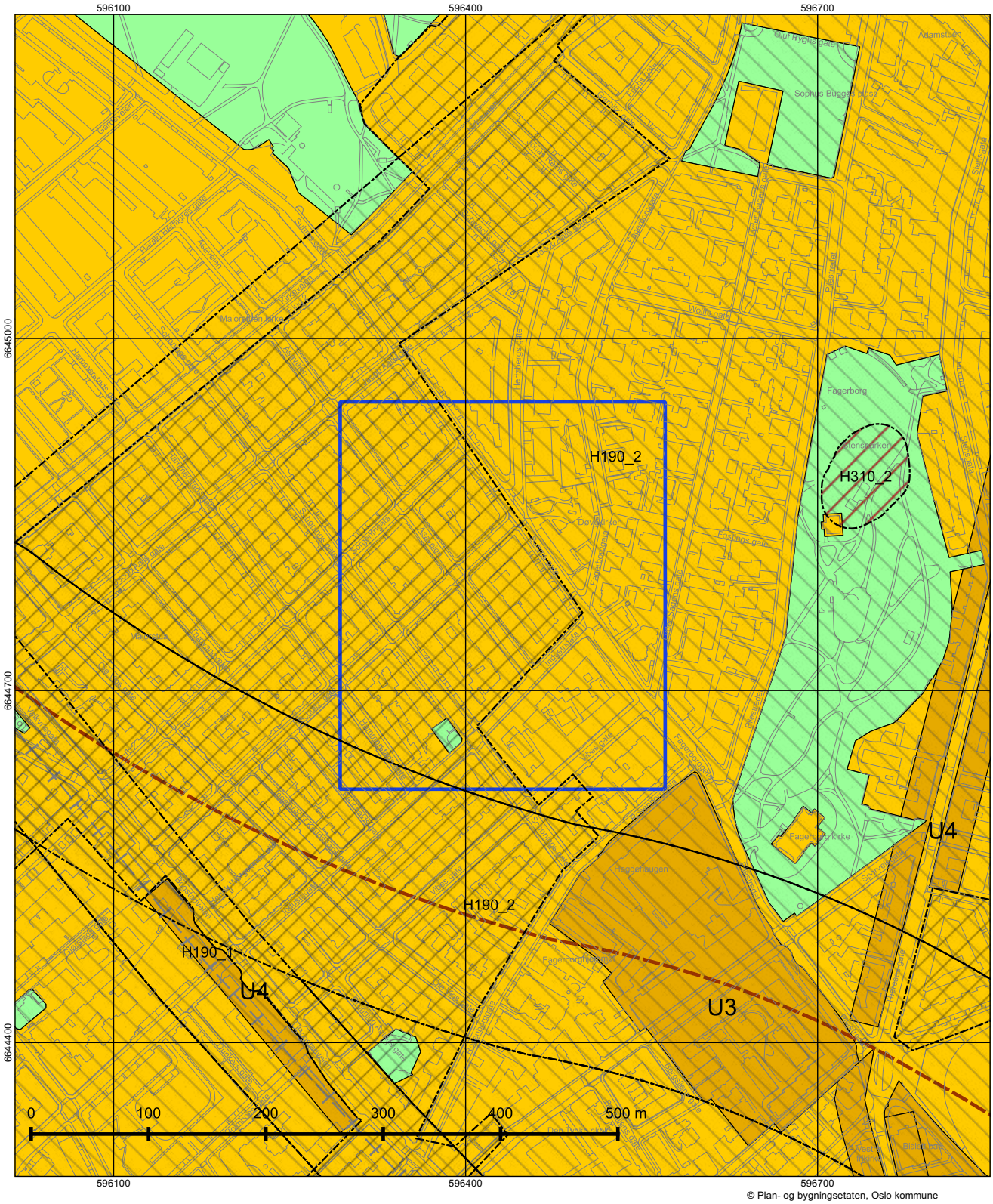
PlottID/Best.nr: 149847/ 86522420
Deres ref.:
Adresse: Åsaveien 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/6

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: 17.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149847/86522420
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
ÅSAVEIEN 3

Dato: 17.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522420
8861678

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 6

Vi viser til bestilling av 20251117 for ÅSAVEIEN 3.

GNR. 215 BNR. 6

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.11.1911.

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

654 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

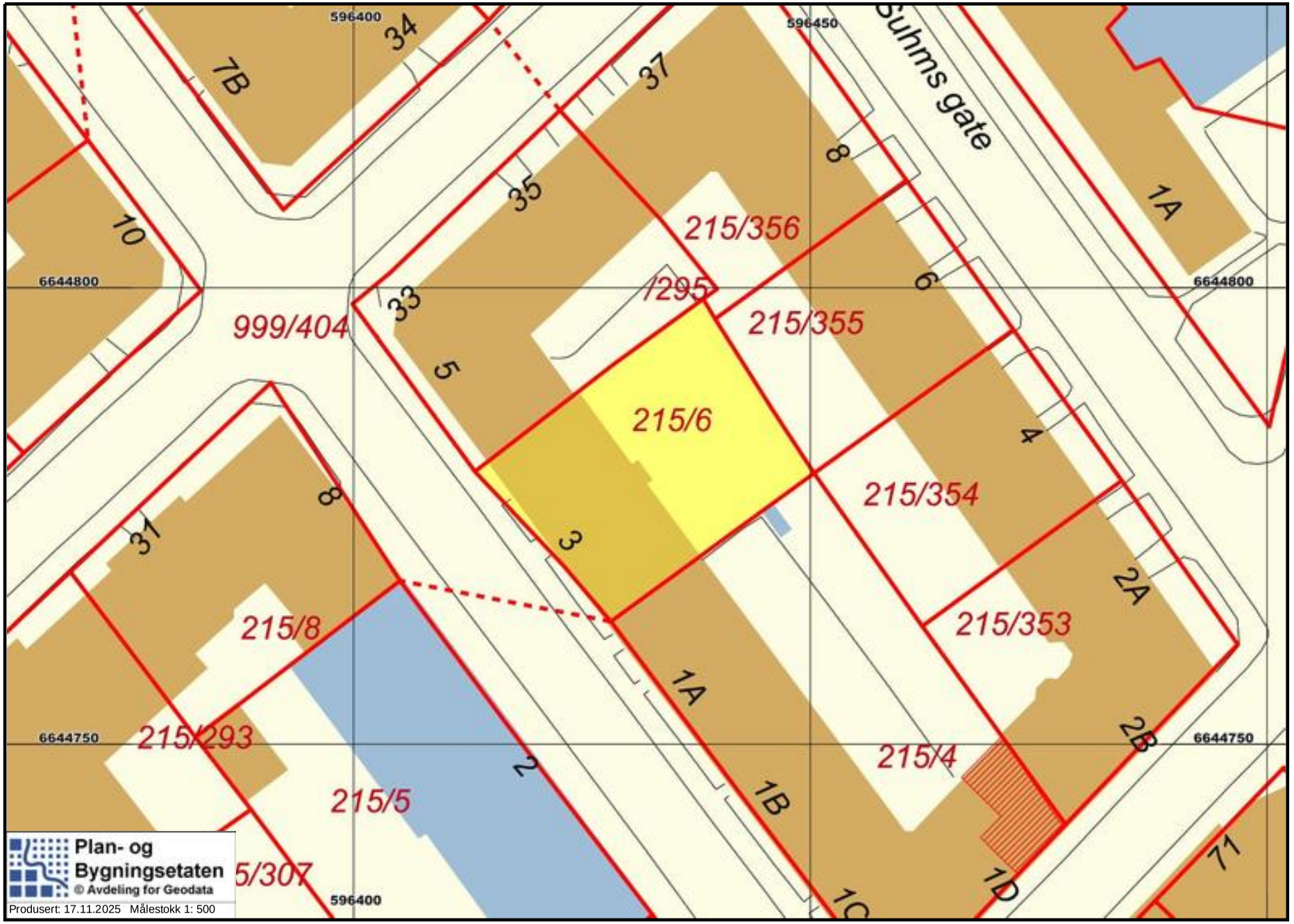
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 17.11.2025 Målestokk 1: 500

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

S-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.

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.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 26cda22d-18d1-426d-b91d-112bee365b8e
Vår referanse: 3666353/25648134
Bestilling: C3 2025-01-31 (5) 39

Dato
31.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
504457	105	18.4.1983	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	215	6	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

Oslo Byskriverembete
Gamle byområde
Pb. 8133 Dep,
Oslo 1.

18.APR.83 004457

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling av gnr. 215 bnr. 6 Åsaveien 5 i 8 seksjoner

1. Bebyggelsen på gnr. 215 bnr. 6 er oppført i 1905 og består av 1 bygning som har en brutto grunnflate på 268 m² i 4 etg, eksklusive kjeller og loft. Samlet brutto grunnflate utgjør da 1072 m². Bygningen består av 8 leiligheter i 1-4 etg.

2. Herved begjæres eiendommen oppdelt i 8 eierseksjoner.

3. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til de 8 seksjonene hører eksklusiv disposisjonsrett over de respektive leiligheter som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

4. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000.- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldene lånetakst.

5. Ved vesentlig mislighold fra beboernes side kan sameie pålegge ham å fraflytte leiligheten.

6. Hver seksjon har rett til bruk av boder/ ytre rom etter sameiets anvisning til enhver tid.

7. Fordelingsliste:

Seksj. nr.	Etasje nr.	Rom nr.	Antall rom.	Bto m²	Sameie brøk
1	1	101	5	134	134/1072
2	1	102	5	134	134/1072
3	2	201	5	134	134/1072
4	2	202	5	134	134/1072
5	3	301	5	134	134/1072
6	3	302	5	134	134/1072
7	4	401	5	134	134/1072
8	4	402	5	134	134/1072
					1072 /1072

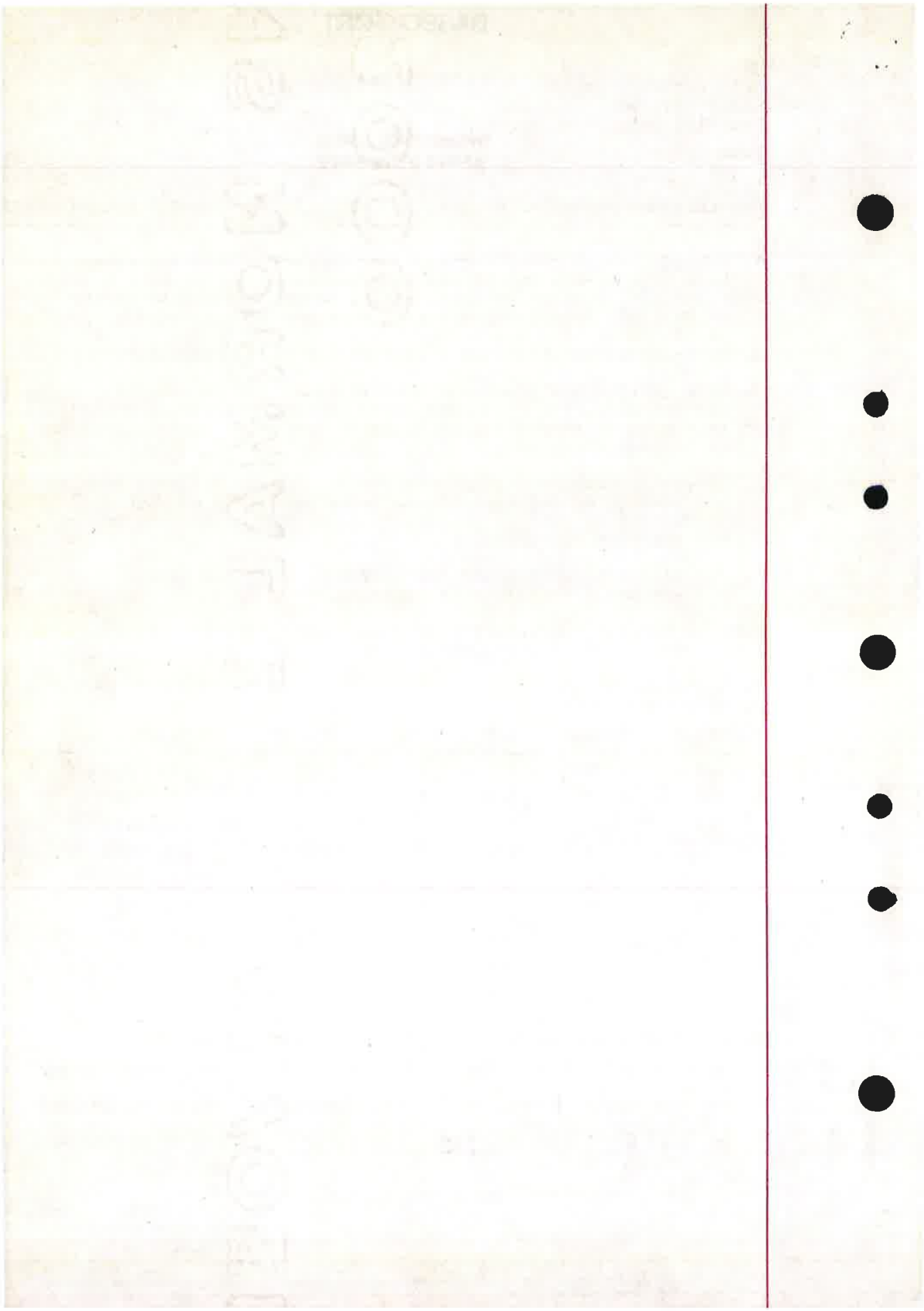
8. Tinglysingsgjenparter av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges i underskrevet stand.

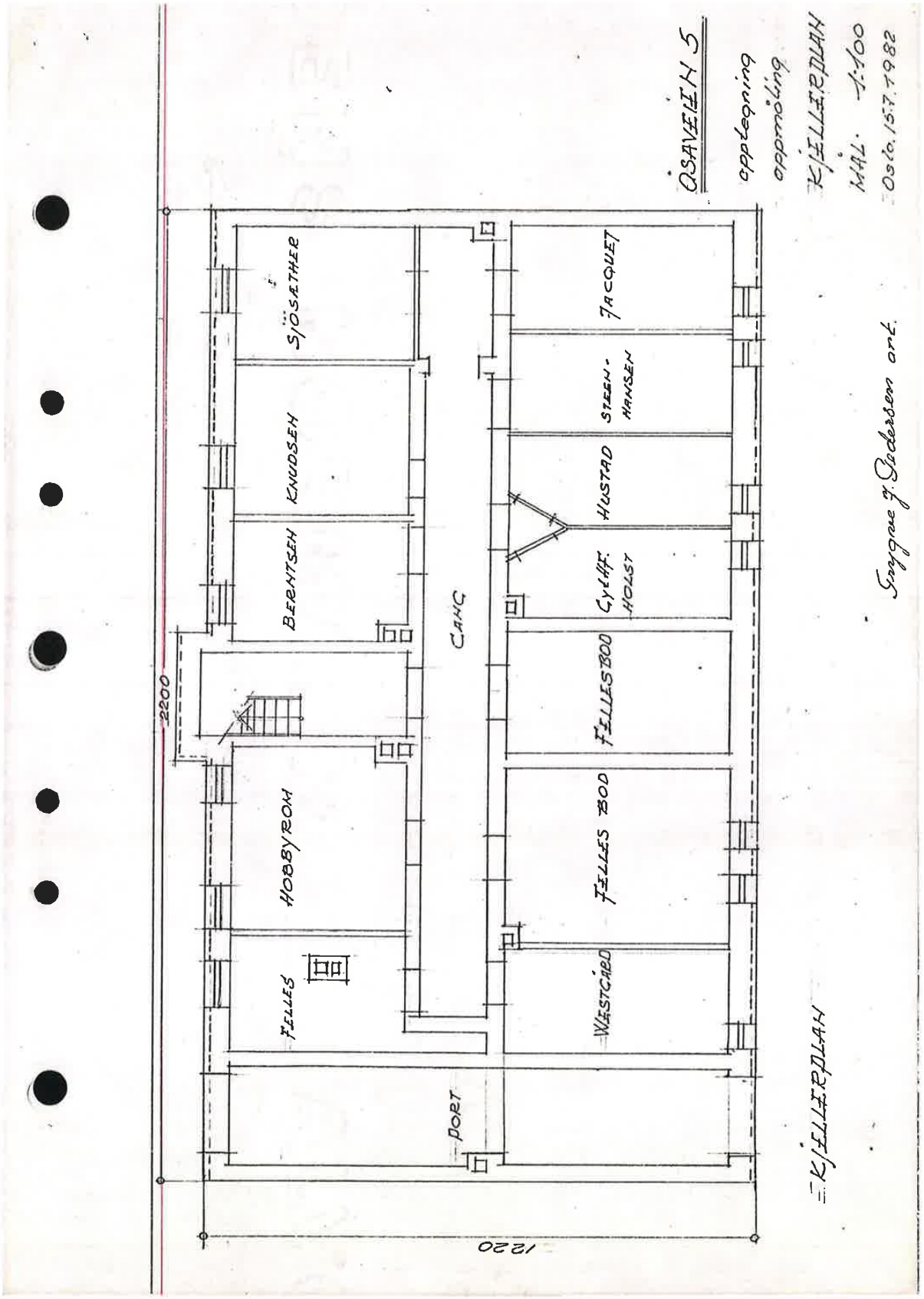
9. Det vedlegges 1 skjøter fra Brl. Åsaveien 5 til de respektive andelseiere. Til dekning av dokument/tinglysingsgebyr vedlegges kr. 2485.-, samt kr. 125.- til gebyr for denne oppdelingsbegjæring.

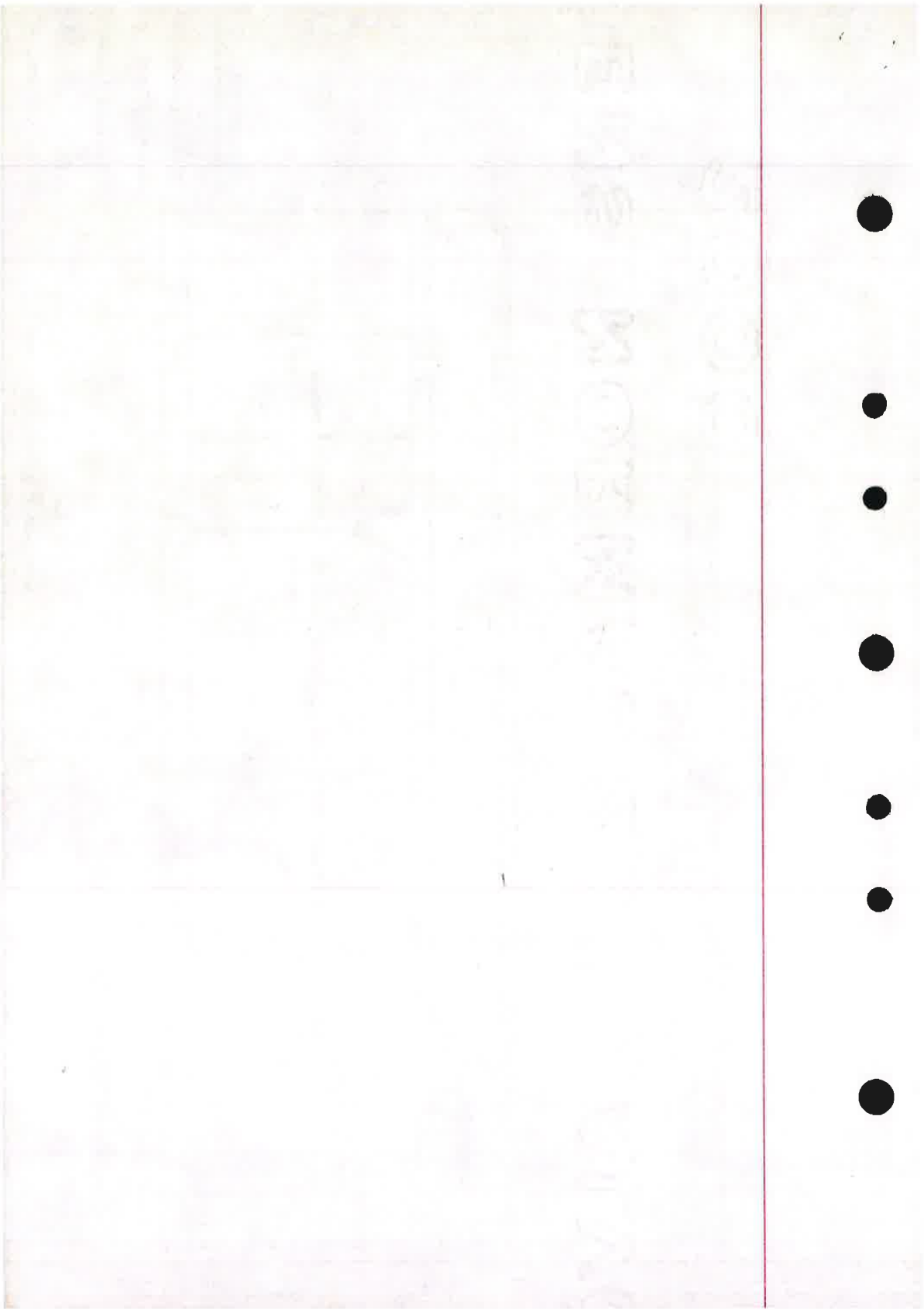
Oslo, 10.desember 1982

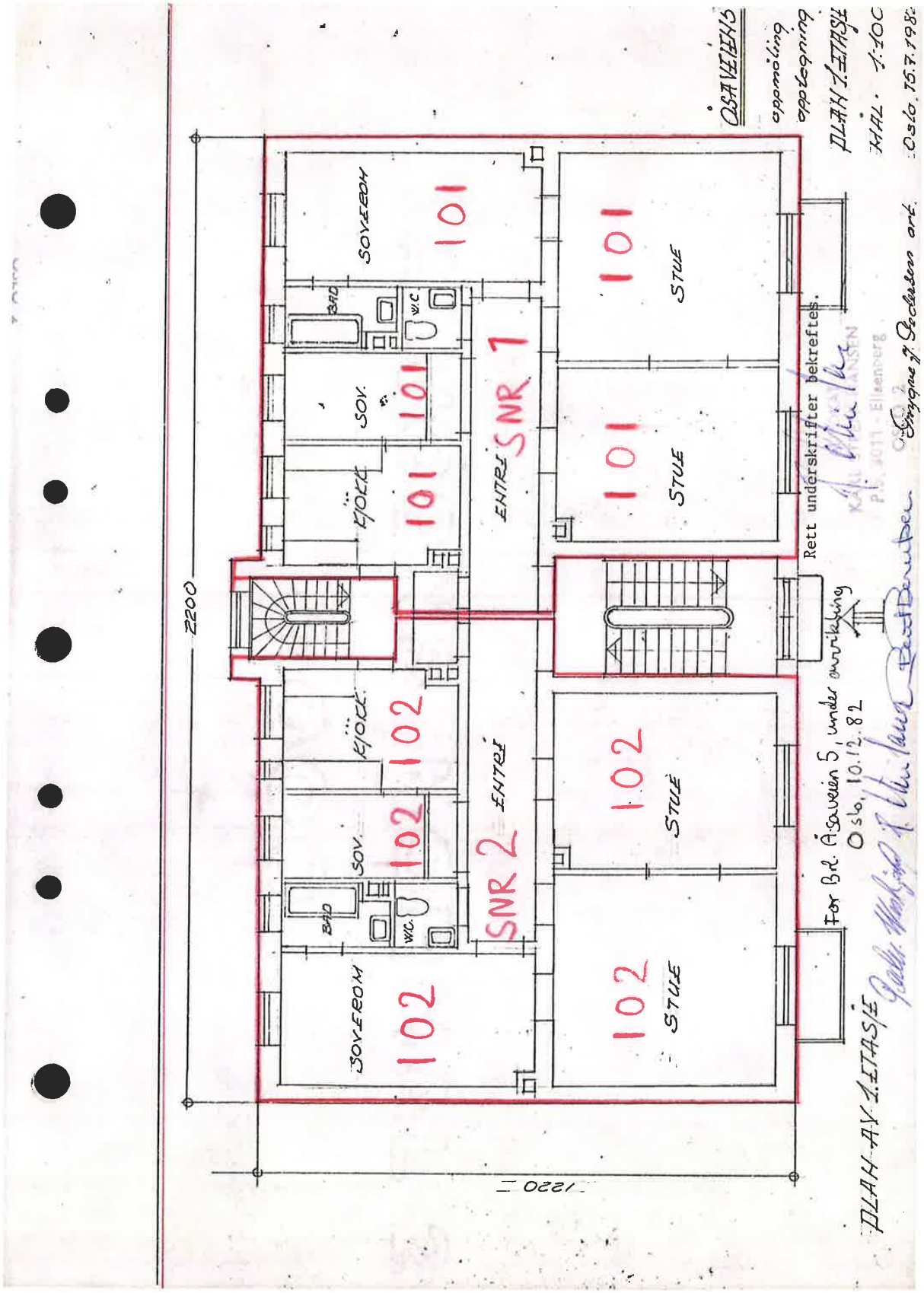
For Brl. Åsaveien 5, under avvikling.

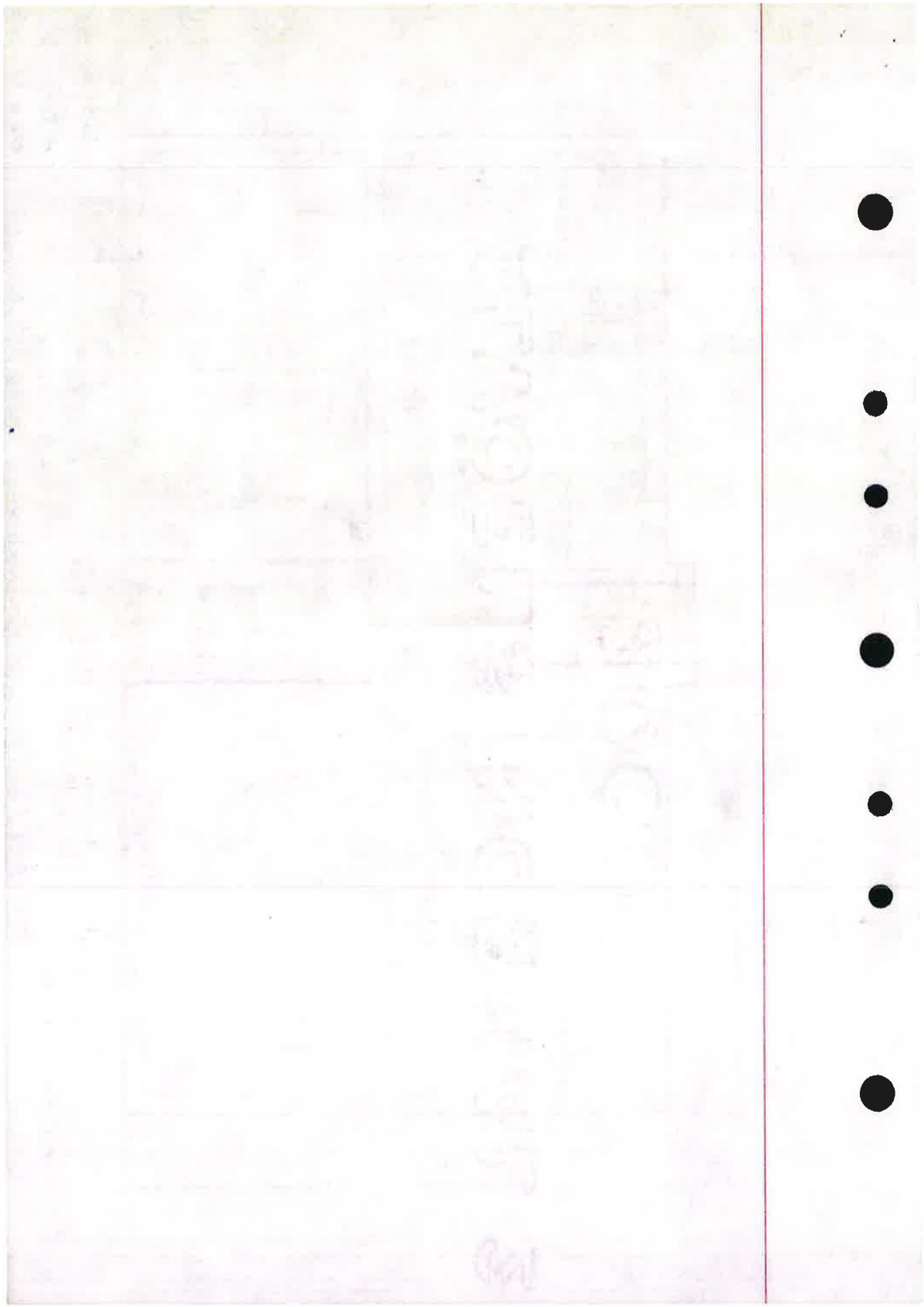
Bolt underskrift bekreftes

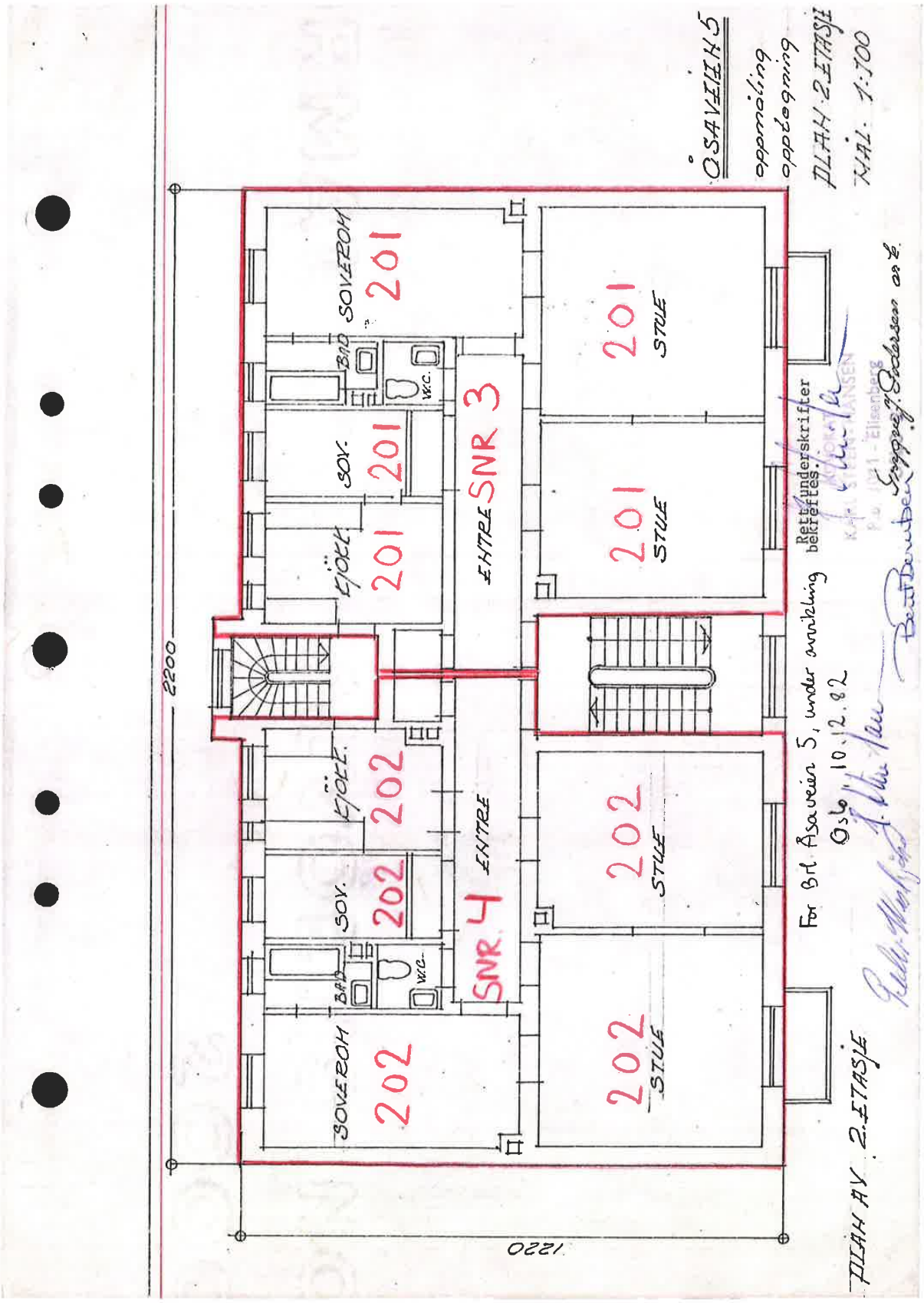


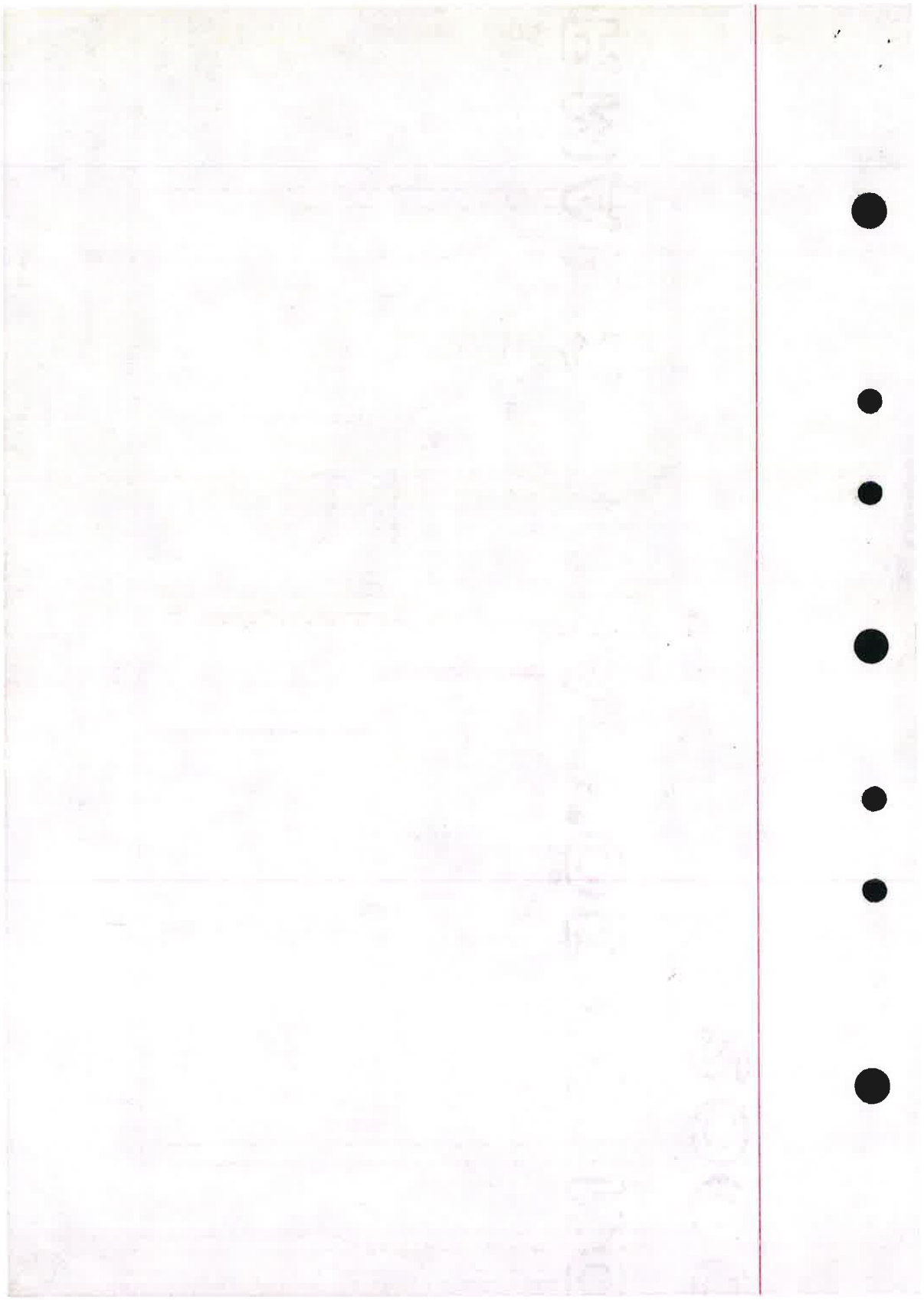

ÅSAVEIEN 5
oppdeling
gnr/bnr
oppmåling
KJELLERPLAN
MÅL. 1:100
Oslo 15.7.1982
Sorgrue & Pedersen ant.
SJÖSÆTHER
KNUDSEN
BERNTSEN
HOBBYROM
FELLES
GANG
PORT
JACQUET
STEEN-HANSEN
HUSTAD
GYHFF. HOLST
FELLESBOD
FELLES BOD
WESTGÅRD
2200
1220
KJELLERPLAN

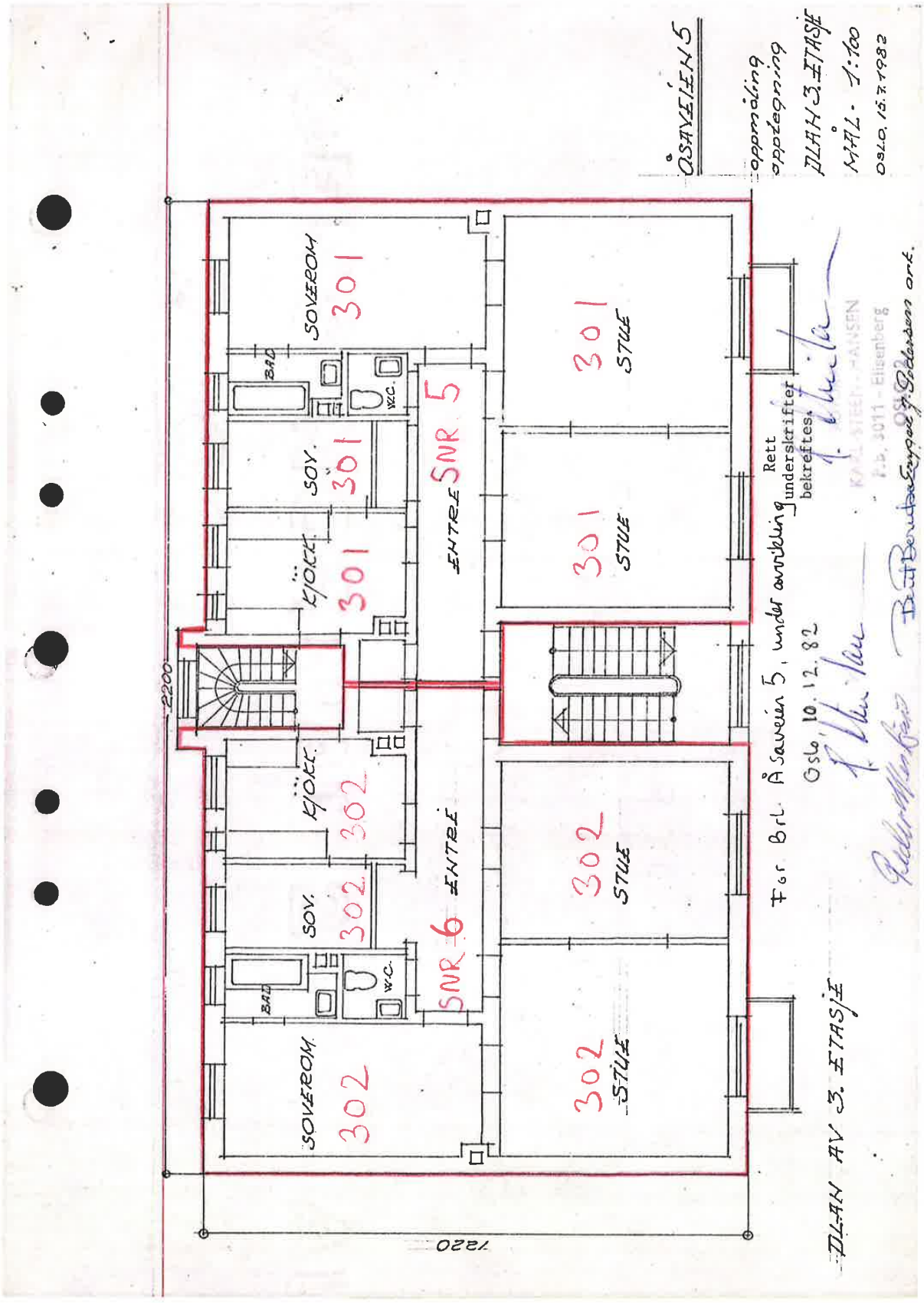


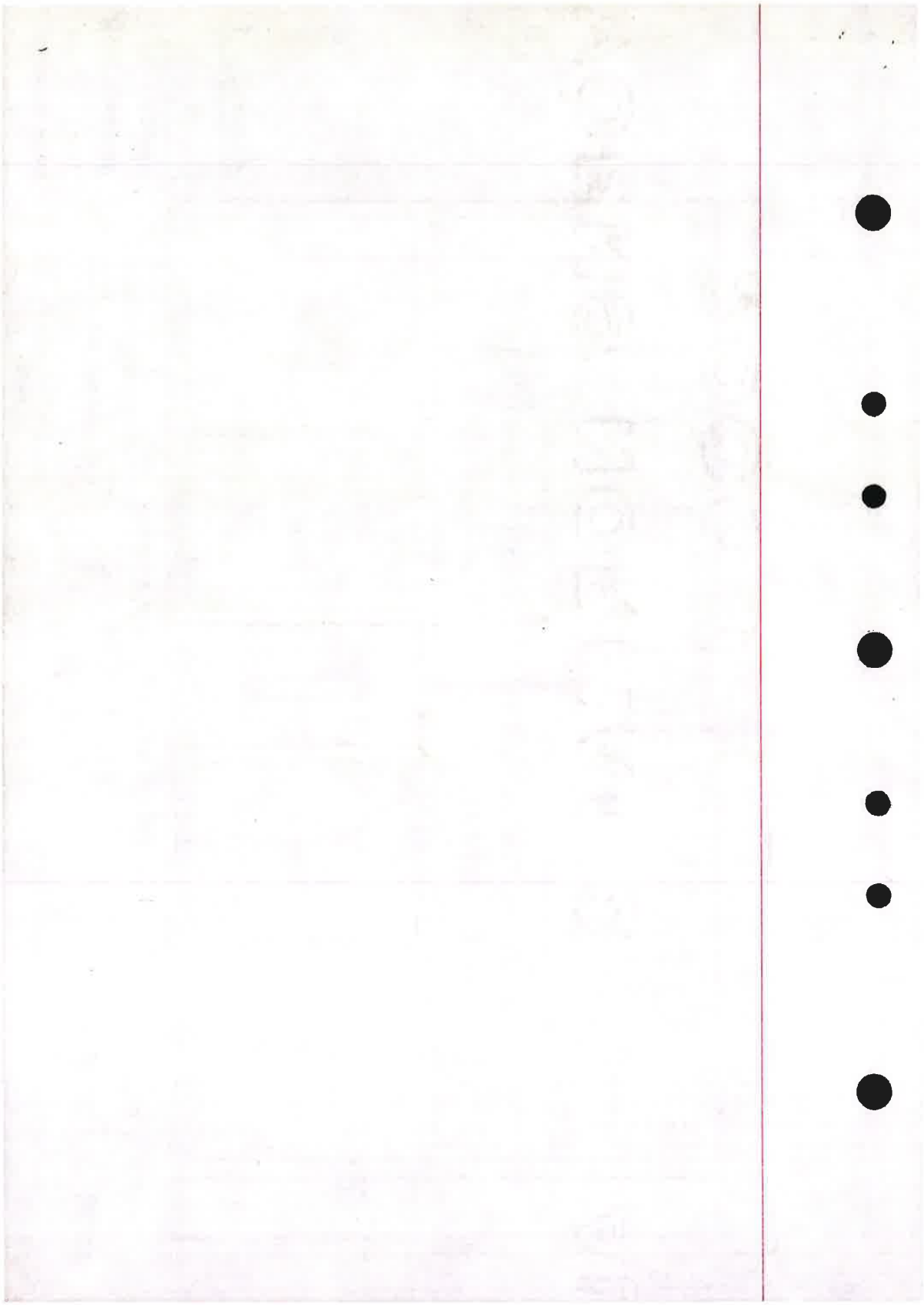

ÅSAVEIEN 5
PLAN 1. ETASJE
SOVEROM
BAD
WC
SOV.
KJØKK.
ENTRÉ
SNR 1
SNR 2
STUE
101
102
2200
1220
Rett underskrifter bekreftes.
For Bl. Åsaveien 5, under anmerkning
Oslo, 10.12.82



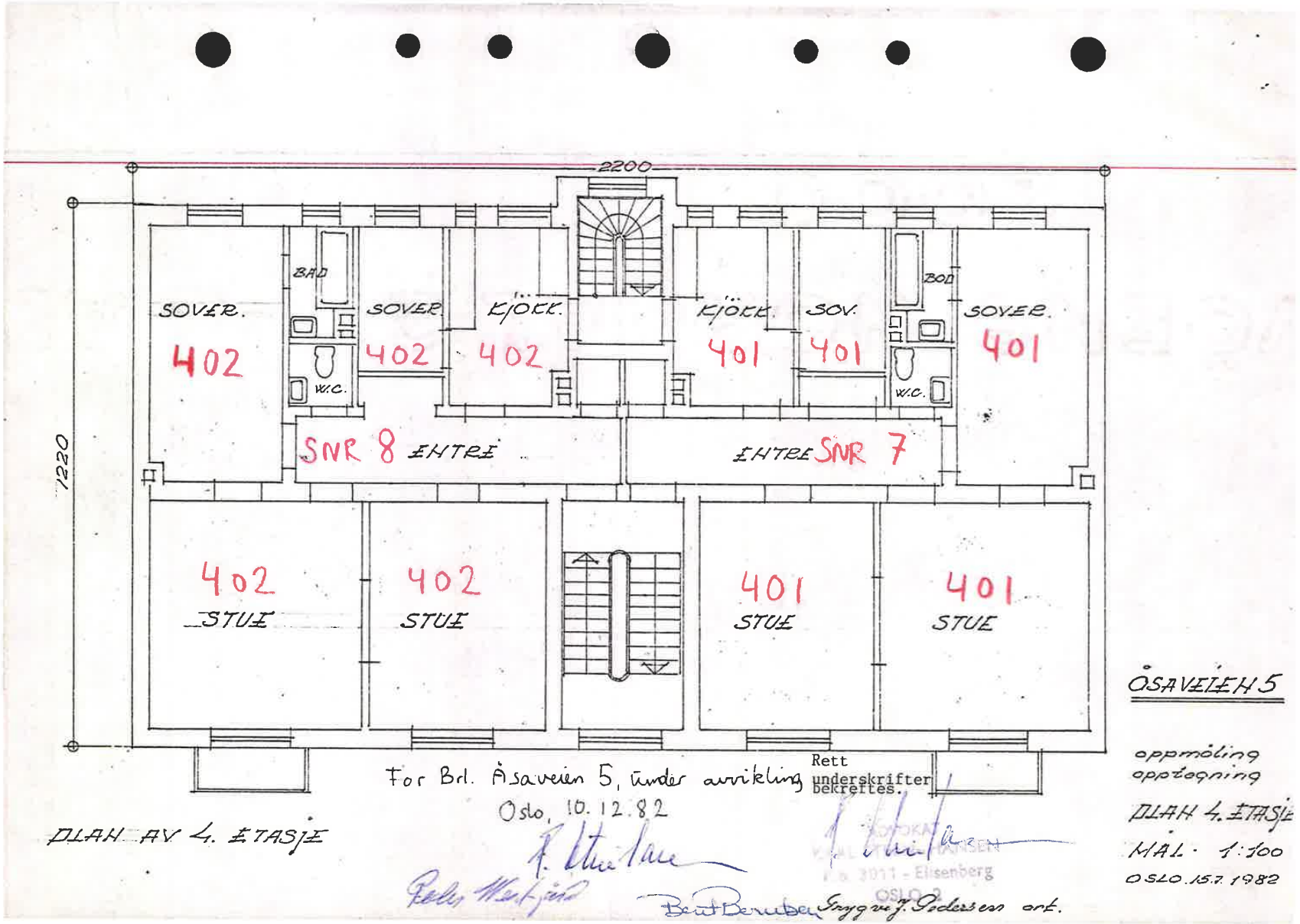

ÅSAVEIEN 5
OPPMÅLING
OPPDELING
PLAN 2 ETASJE
MÅL: 1:100
2200
1220
SOVEROM
201
BAD
W.C.
SOV.
201
KJØKK.
201
ENTRE SNR 3
STUE
201
STUE
201
KJØKK.
202
SOV.
202
BAD
W.C.
SNR 4
ENTRE
SOVEROM
202
STUE
202
STUE
202
For Bfl. Åsaveien 5, under anmerkning
Oslo 10.12.82
Rettsunderskrifter bekreftes.
Boligbyggelaget Sagene
PLAN AV 2. ETASJE



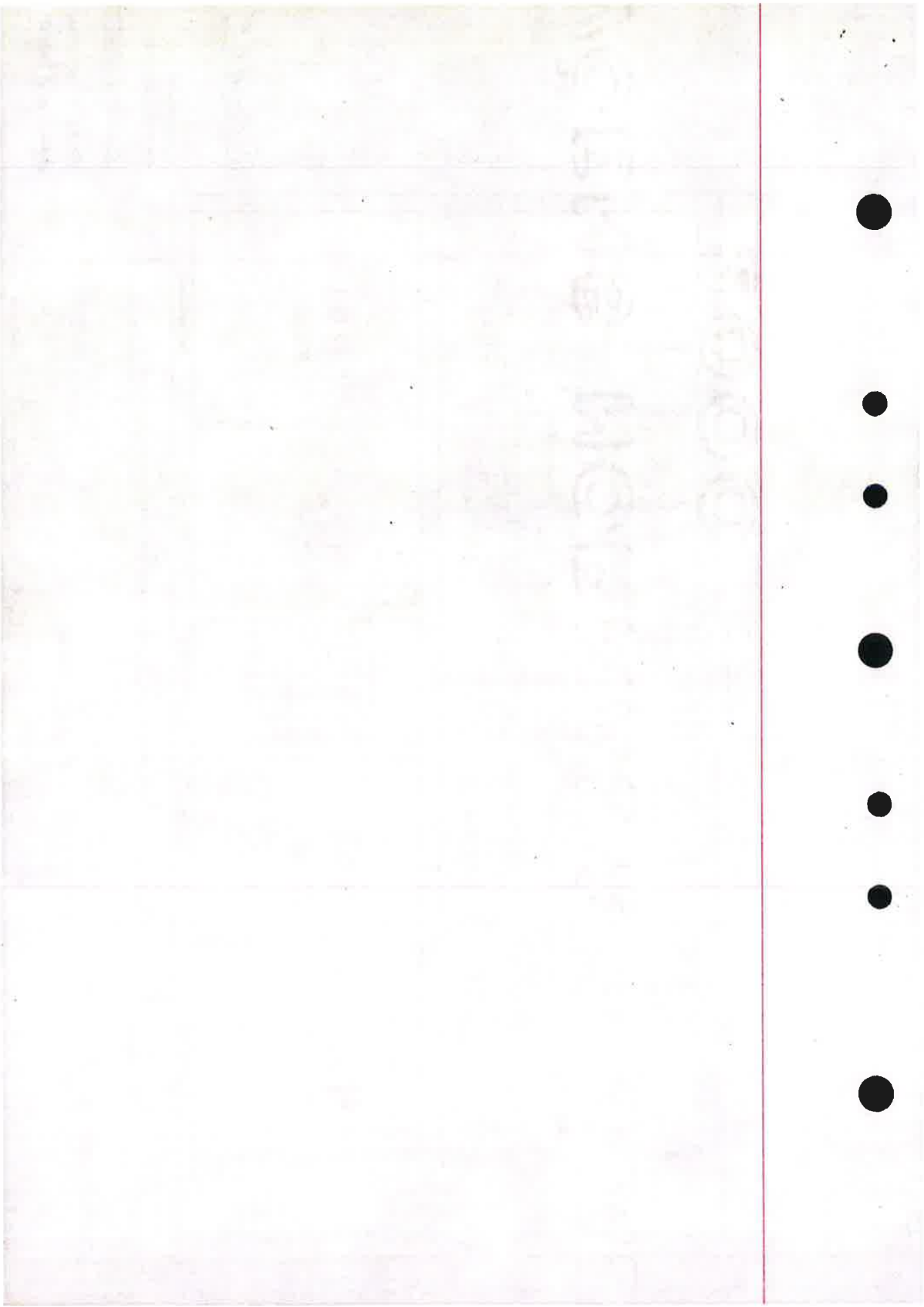

ÅSAVEIEN 5
oppmåling
oppdegning
PLAN 3. ETASJE
MÅL. 1:100
OSLO 15.7.1982
SOVEROM
301
BAD
W.C.
SOV.
301
KJØKK.
301
ENTRE
SNR 5
301
STUE
301
STUE
KJØKK.
302
SOV.
302
BAD
W.C.
ENTRE
SNR 6
302
STUE
SOVEROM
302
302
STUE
2200
7220
For Brl. Åsaveien 5, under avriving
Oslo 10.12.82
Rett underskrifter bekreftes.
PLAN AV 3. ETASJE

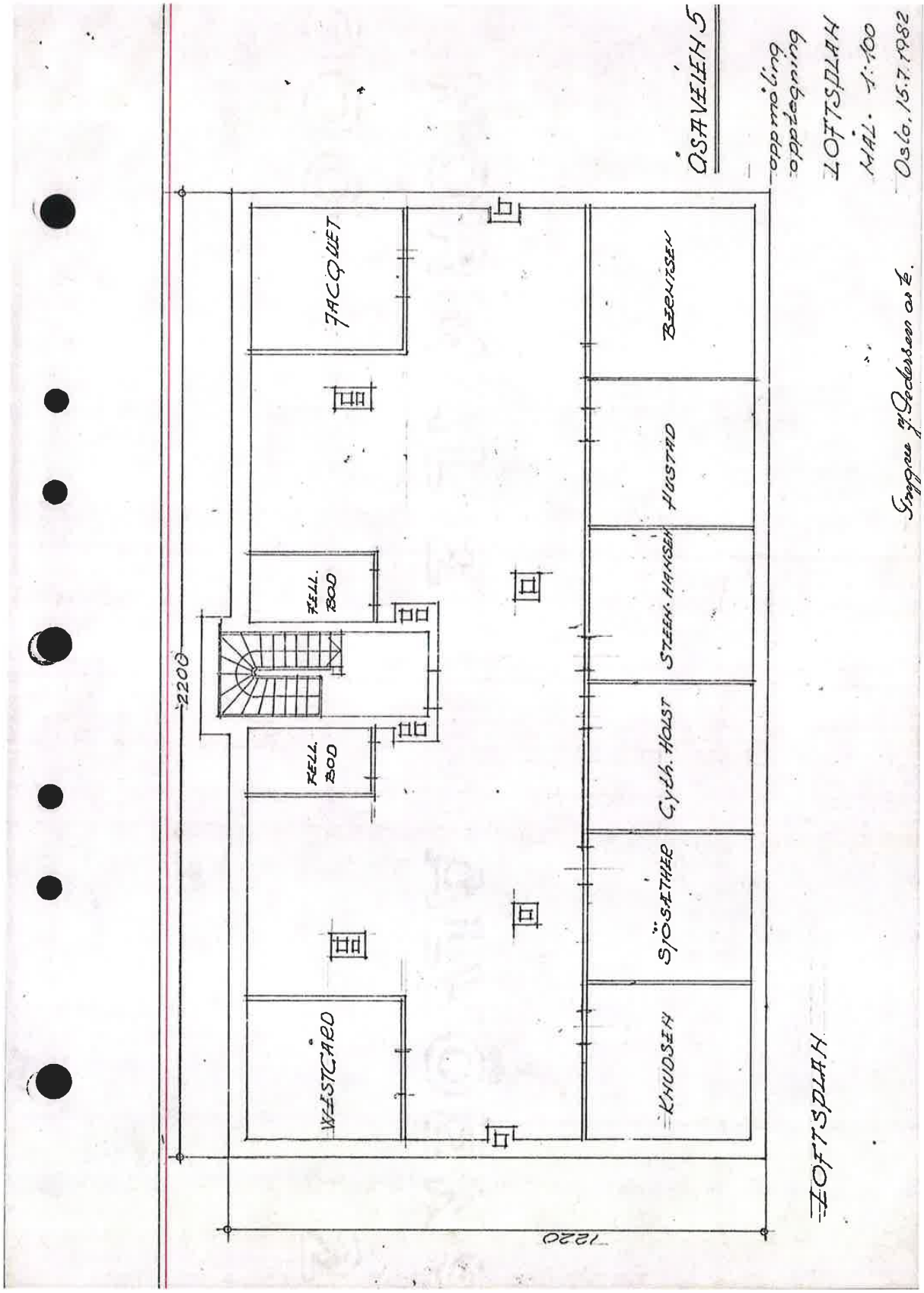


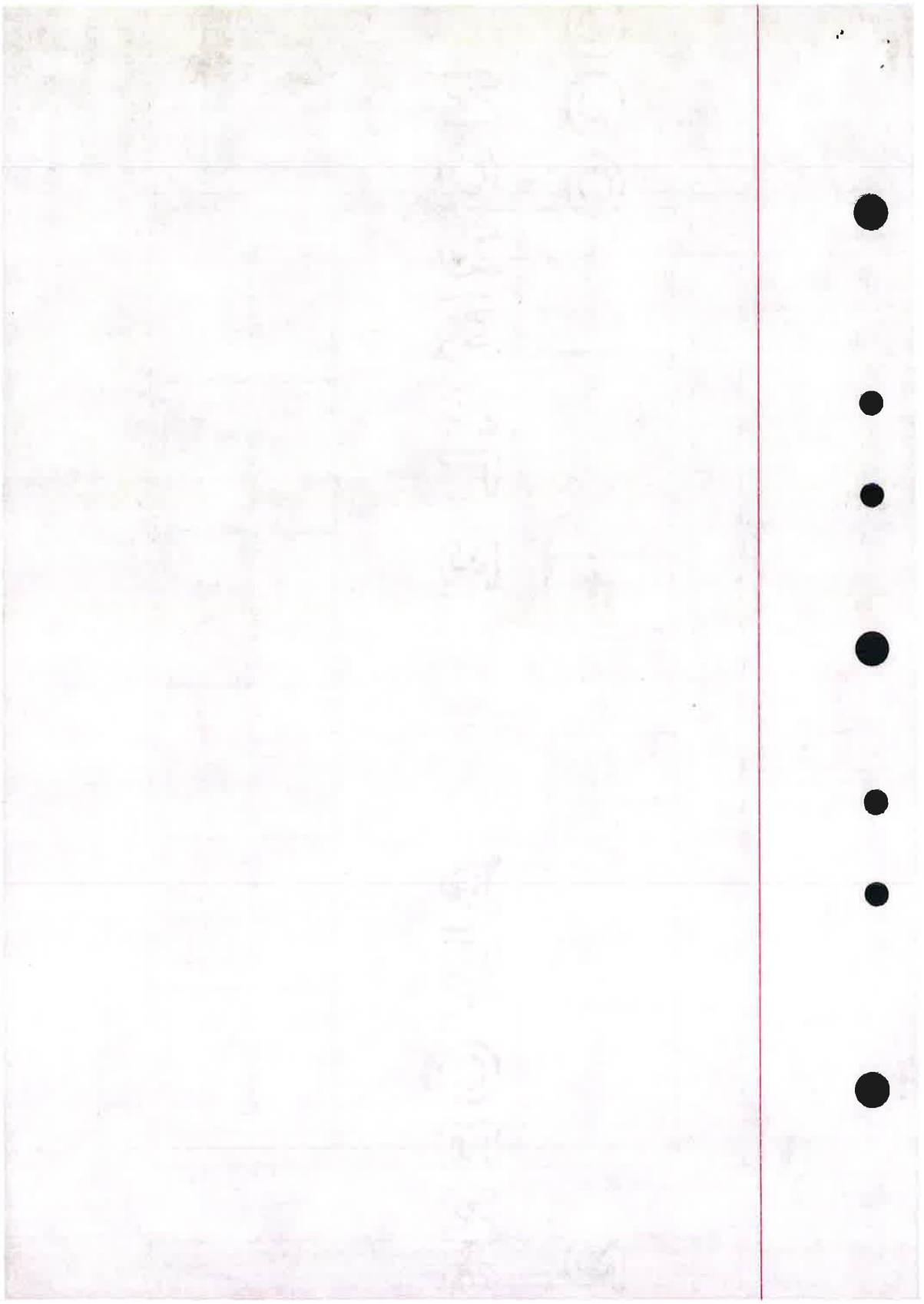
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504457/105
Uthentet 2025-01-31 12:55

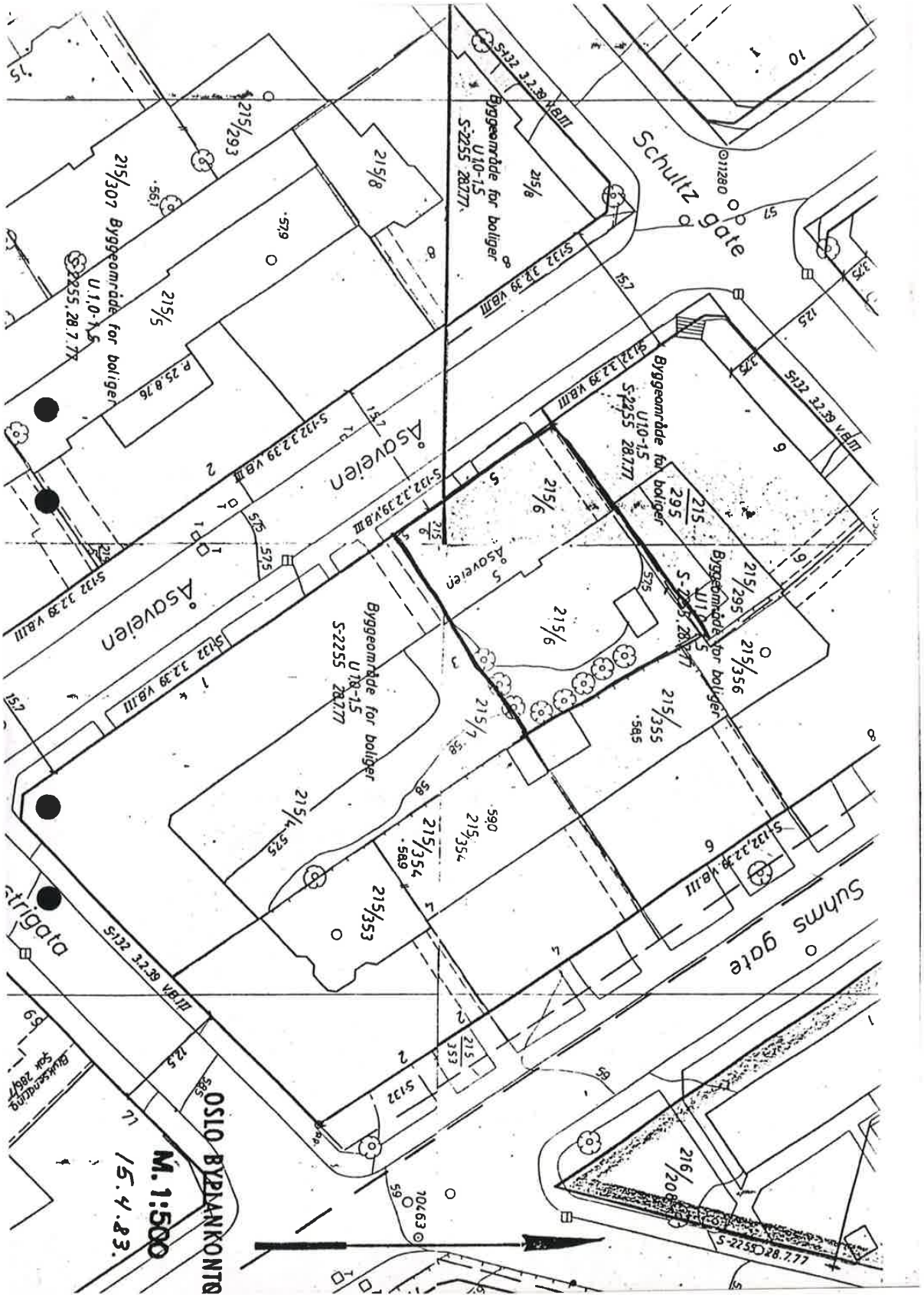


Side 11 av 16




OSTVEIEN 5
Gnr. 96 Bnr. 1
Tegnet av Ingeborg Gundersen
Oslo, 15.7.1982
Sveggum & Pedersen a/s
1. ETASJE
JACQUET
BERNSEN
HOSTAD
STEEN. HANSEN
GYLH. HOLST
SJÖSTHEIE
KNUDSEN
WESTGÅRD
FELL. BOD
FELL. BOD
2200
1220
HJØRTSPLAN



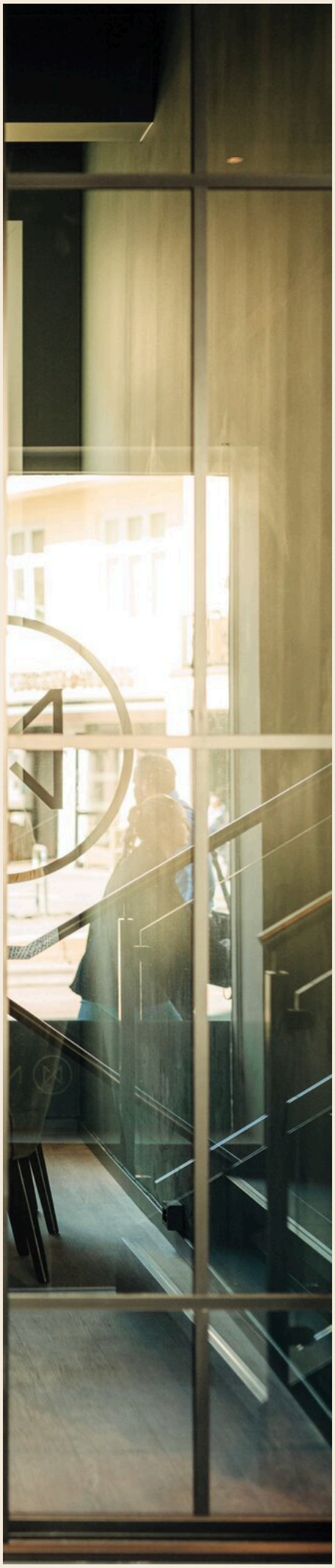

Schultz gate
Asgaten
Asgaten
Asgaten
Suhms gate
Byggeområde for boliger
U10-15
S-2255 28.7.77
215/293
215/307
215/8
215/5
215/6
215/295
215/356
215/355
215/354
215/353
215/7
215/4
216/20
OSLO BYPLANKONTOR
M. 1:500
15.4.83.

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

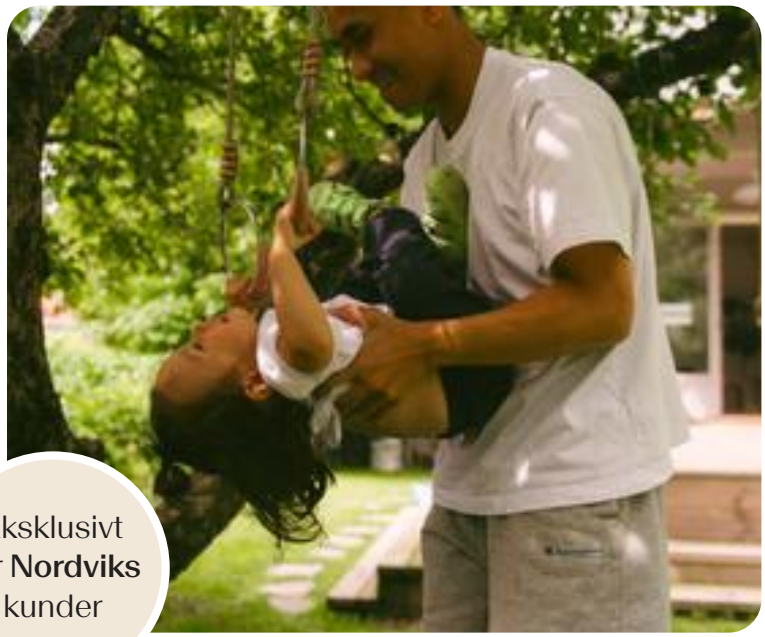


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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

Oppdragsnr: 14-0685/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsaveien 3 0362 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 6, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

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)

Denne boligen er presentert av:



Stian Pøhner
Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
s.pohner@nordvikbolig.no
971 15 621



Siril Slorer Sloreby
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
P33 Eiendomsmegling AS
s.sloreby@nordvikbolig.no
412 52 214

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