PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

ASKERGATA 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Opplysninger fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Askergata 2, 0475 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 13, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2476 **Referansenummer:** SF1470

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

901 77 776

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Støpt betongsåle- betong grunnmur.
Betong etasjeskiller.
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong, fasader med plater.
Flat takkonstruksjon, trolig papp tekket, ikke besiktiget av takstmann.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1975.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 1987.

Balkong ut fra stue- 5 kvm
Rekkverkshøyde 1,13 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: eik parketgulv, laminatgulv, malt tregulv.
Vegg: malte flater og malt glassfiberstie
Himling: malte flater
Takhøyde i stue - 2,53 meter.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Innvendig har leiligheten eldre malte glatte dører.

Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde-nye radiatorer.
Varmekabler på bad.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra ca 1997.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 20 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Baderom med wc, servant og dusj i innmurt badekar.
Det er mekanisk felles avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger/yttervegger.

KJØKKEN Gå til side

Malt original kjøkkeninnredning samt Ikea innredning fra 2004, heltre benkeplate, fliser over benk, kullfilter vifte og nedfelt kum.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Stoppekraner under kjøkkenbenk.
Det er soil avløpsrør av støpejern fra ca 2004.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduer.
Det er felles varmtvann.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

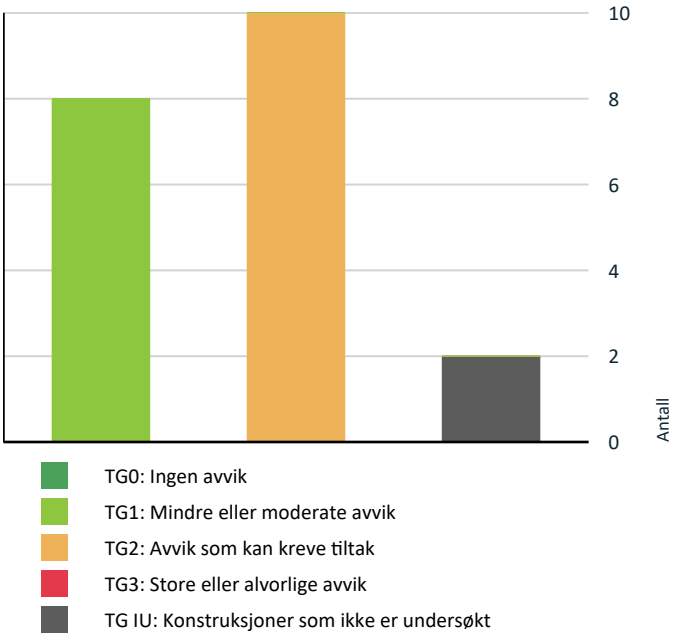
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 7 etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 7 etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 7 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 7 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 7 etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 7 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører - 2 Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1975.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fungerer fremdeles, men nærmer seg slutten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing og mulig utskifting av vinduer må påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når vinduer blir eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker helt tett til karm/subber i karm, da vil trekk kunne forekomme.

TG 1 Dører

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Dører - 2

Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 1987.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør fungerer fremdeles, men nærmer seg slutten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når dører blir eldre fungerer lukkemekanismen dårligere samt at tettelister mister sin elastikk. Dette medfører at dører ikke lukker helt tett til karm og da vil trekk kunne forekomme. Oppussing og mulig utskifting av dører bør påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue- 5 kvm
Rekkverkshøyde 1,13 meter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: eik parketgulv, laminatgulv, malt tregulv.
Vegg: malte flater og malt glassfiberstie
Himling: malte flater
Takhøyde i stue - 2,53 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er generelt eldre noe slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflate oppgradering må påregnes.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten eldre malte glatte dører.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde-nye radiatorer.
Varmekabler på bad.

VÅTROM

7 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra ca 1997.

7 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

7 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 20 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Fall til sluk målt med laser.

7 ETASJE > BAD

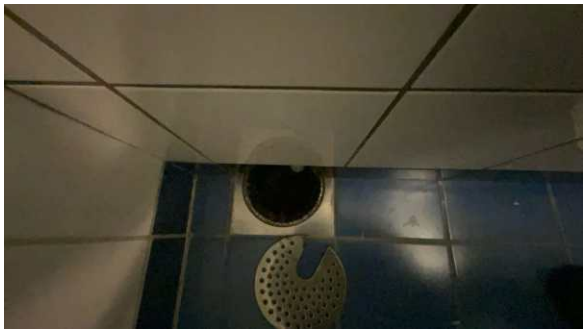
TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Selv om våtrommet fungerer bra med dagens bruk/belastning må våtrommet påregnes fullt oppgradert innen kort tid.



PVC sluk.

7 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderom med wc, servant og dusj i innmurt badekar.

7 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk felles avtrekk.

7 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger/yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

7 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Malt original kjøkkeninnredning samt Ikea innredning fra 2004, heltre benkeplate, fliser over benk, kullfilter vifte og nedfelt kum.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen omgående tiltak er vurdert nødvendig. Ingen stor konsekvens bortsett fra at innredning, skinner samt hengsler blir slarkete over tid som medfører at lukke mekanismer blir slitt. Oppgradering bør påregnes.

7 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ingen alvorlig konsekvens ved bruk kullfiltervifte. Ved å montere en ventilator vil damp/os bli trukket ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Stoppekraner under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

Det er soil avløpsrør av støpejern fra ca 2004.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering.
Naturlig ventilasjon er normalt for denne type bolig.
Mekanisk ventilasjon vil bedre luft gjennomstrømning.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Når det er for dårlig luftskifting/lufting vil det kunne resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader som konsekvens.

TG 1 Varmtvannstank

Det er felles varmtvann.

Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1966

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.
Tilstandsgrad er satt av takstmann, kun en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

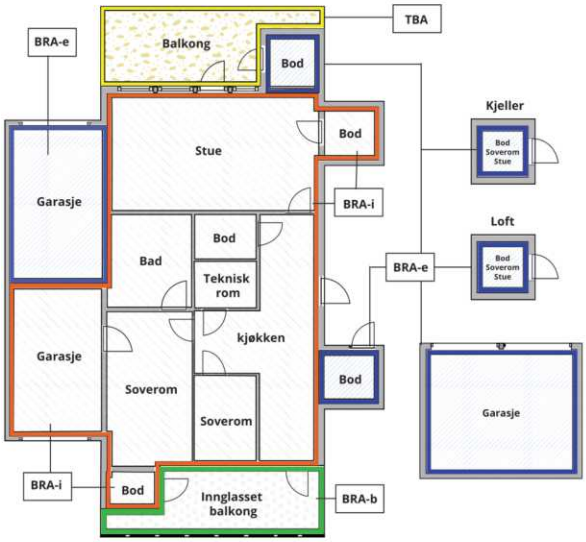
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7 etasje	53			53	5
Kjeller		4		4	
SUM	**53**	**4**			**5**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7 etasje	Entré, bad, stue, soverom, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

- BRA-e omfatter kjellerbod på ca. 4 m²
- Det er felles vaskekjeller i bygget.

Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

- TBA/åpent areal omfatter balkong på ca. 7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Andreas Fleischer ga opplysninger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	13		24	1878 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Askergata 2

Hjemmelshaver
Andreas Fleischer

Eierandel
167 / 10000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Torshov/Sagene.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold og flott utsikt.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 1966 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i 7 etasje med lys fra to sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SF1470

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260033

Selger 1 navn
Andreas Fleischer

Gateadresse
Askergata 2

Poststed	Postnr
OSLO	0475

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260033

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet ut sentralvarmeanlegg.

Arbeid utført av: Snersrud & Pedersen AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260033

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret har besluttet en ekstra kapitalinnkreving på NOK 50.000,- for 2026. 4 innbetalinger.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260033

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260033

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Fleischer	b3aa751e4663909a24757 5bab38cb0a0effe3bd2	12.02.2026 14:40:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260033

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Solli & Partnere AS
PrivatMegleren Solli & Partnere v/Tonje Dørsdal Gjøslien
Askerveien 50, 1384 ASKER
E-post: tonje.dorsdal.gjoslien@privatmegleren.no

Deres ref.: 18260033 . Vår ref.: 7249-1-24 Dato: 02.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Askergata 2
Organisasjonsnr:	883823672
Seksjonseier:	Fleischer, Andreas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	24
Adresse:	Askergata 2, 0475 OSLO
Seksjonsnummer:	24
Gnr.	225
Bnr.	13

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3791834.
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 2548292.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er vedtatt å kreve inn ekstra kapital på kr. 3 000 000 pr. 30.3.26. (det er samme beløp som ble krevtd inn pr. januar 2025) Garasjen eies av sameiet, og biloppstillingsplass disponeres av seksjonseiere. Seksjoner som disponerer grasjeplass eller utendørs parkeringsplass har tinglyst denne retten på sin seksjon, men dette kan evt. avklares med styret. Disposisjonsrett kan kun selges sammen med seksjonen ellers overdras internt i sameiet. Det må påses at overføring tinglyses på seksjonene og meldes forretnngsfører. Ved garasje eller utendørs parkeringsplass som følger bolig ved salg påløper det administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Faktura sendes megler. Utleie av plasser er tillatt, men så vidt mulig bør beboere i Askergata 2 tilgodeses under ellers like forhold. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal. Det pågår rehabilitering av sentralvarmeanlegg mm. Det er søkt om lån på kr. 16 mil., men det er noe usikkert hvor stort lånebehovet er. Kr. 12 000 000 av lånet er utbetalt pr. 17.06.24. Det er besluttet å kreve inn kr. 3 000 000 ekstra i januar 2025 - til ekstra nedbetaling av lån.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927068162
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	13 336 220,00
Innfrielsesdato:	30.04.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 449,17,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
VV/Fyring	974,17	
Felleskostnader	3 952,00	
Kabel-tv	523,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	338,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 715,-
Annen formue:	28 209,-
Gjeld:	222 930,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927068162
Restsaldo:	222 715,19
Kapitalkostnader:	1 445,15
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 222 715,19,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kathrine Ween Sie pr. e-post: kathrine.w.sie@OBOS.no eller telefon: 22 86 59 37.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ronny Madsen, e-post: askergata2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7249
SAMEIET ASKERGATA 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ASKERGATA 2

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

Dato for årsmøtet:

5. juni 2025 kl. 18:00, NMS Lilleborg Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstraordinær innbetaling fellesgjeld
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ASKERGATA 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kathrine Sie velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Kathrine Sie. Som protokollvitner velges [Navn].

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til konto for egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til konto for egenkapital.

Vedlegg

1. 7249 Revisors beretning - Regnskap 2024 - Styrets arbeid.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

Sak 7

Ekstraordinær innbetaling fellesgjeld

Forslag fremmet av:
Ørjan Hafstad Olsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Foreslår at vi diskuterer ett passende beløp for ekstra innbetaling slik som i fjor 50-100.000 avhengig av eierbrøk.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det kreves inn kr. 3 000 000 i ekstra kapital, fordelt etter eierbrøk, med forfall 1.2.2026.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ekstraordinær innbetaling fellesgjeld
- Mot Ekstraordinær innbetaling fellesgjeld

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 50-100 tusen ekstra innbetaling
2. Det kreves inn kr. 3 000 000 i ekstra kapital, fordel etter eierbrøk, med forfall 1.2.2026.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valg av styre og valgkomité

Styret kan stille til gjenvalg for én (1) ny periode på ett år – **utelukkende under forutsetning** av at det på årsmøtet velges en **valgkomité** med følgende tydelige mandat og forpliktelse:

Valgkomiteen skal innen neste årsmøte:

1. Aktivt arbeide for å identifisere og fremme kandidater til et **fullt nytt styre**, som kan overta etter inneværende periode.

   Dersom dette ikke lar seg gjøre, er valgkomiteen forpliktet til å:
   Finne, vurdere og presentere forslag på ekstern styreleder, og

2. Ved behov også **foreslå et fullt innleid eksternt styre**, herunder klargjøre alle nødvendige praktiske og økonomiske forhold rundt dette.

Forslag til nytt styre eller ekstern løsning skal være **klart til behandling og avstemming på neste årsmøte**.

Dette er en nødvendig forutsetning for at nåværende styre skal kunne videreføre sitt arbeid i den kommende perioden.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Årsrapport for Sameiet Askergata 2

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder **Ronny Madsen**

Styremedlem **Tobias Carl Vilhelm Jungbark**

Styremedlem **Ørjan Hafstad Olsen**

Styremedlem **Victor Undli**

Valgkomite

Valgkomite **Chris Rene Granli**

Valgkomite **Nora Langleite Jancey**

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse askergata2@styrerommet.no.

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

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet BDO AS.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er omtrent som budsjettert.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold enn forutsatt, og det skyldes forsinkelse i arbeidene.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 4 532 552.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater. Det er budsjettert med kr 468 000 til ordinært og ekstra vedlikehold.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Felleskostnader med tillegg for VV/Fyring og kabel-Tv er regulert fra 1.1.25, og leie for parkering og garasje er justert fra 1.2.25. Det er ikke planlagt ytterligere endringer i 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ASKERGATA 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ASKERGATA 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NJ3KW-PUPIU-LJ25U-OUY45-VXCVE-FWLET

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-23 15:57:00 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NJ3KW-PUPIU-LJ25U-OUY45-VXCVE-FWLET

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

SAMEIET ASKERGATA 2
ORG.NR. 883 823 672, KUNDENR. 7249

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 631 115	3 358 447	3 651 000	6 937 000
Ladeinntekter EL-bil		12 569	8 305	5 000	0
Andre inntekter	3	46 511	60 235	34 000	34 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 690 195**	**3 426 987**	**3 690 000**	**6 971 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-27 128	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-250 000	-130 000	-150 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-9 978	-11 164	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-114 700	-109 078	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-297 756	-247 516	-862 000	-1
Drift og vedlikehold	8	-9 337 280	-715 616	-10 484 000	-468 000
Forsikringer		-194 822	-130 271	-143 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-489 848	-416 591	-488 000	-557 000
Energi/fyring		-393 557	-377 683	-400 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 528	-316 388	-339 000	-340 000
Andre driftskostnader	10	-267 225	-271 931	-225 000	-271 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 639 944**	**-2 753 365**	**-13 236 000**	**-2 842 001**
DRIFTSRESULTAT		**-7 949 749**	**673 623**	**-9 546 000**	**4 128 999**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 307	9 011	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-664 769	-211 352	-1 044 000	-3 000 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-649 462**	**-202 341**	**-1 040 000**	**-2 996 000**
ÅRSRESULTAT		**-8 599 211**	**471 282**	**-10 586 000**	**1 132 999**
Overføringer:					
Udekket tap		-8 599 211	0		
Reduksjon udekket tap		0	471 282		

SAMEIET ASKERGATA 2
ORG.NR. 883 823 672, KUNDENR. 7249

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	167 671	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**167 671**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 425	12 543
Forskuddsbetalte kostnader		194 066	172 162
Driftskonto OBOS-banken		5 164 019	330 811
Sparekonto OBOS-banken		3 128	201 267
SUM OMLØPSMIDLER		**5 386 637**	**716 782**
SUM EIENDELER		**5 554 308**	**716 782**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-11 298 513	-2 699 302
SUM EGENKAPITAL		**-11 298 513**	**-2 699 302**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 998 736	3 257 372
SUM LANGSIKTIG GJELD		**15 998 736**	**3 257 372**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		726 383	52 519
Leverandørgjeld		121 408	104 954
Påløpte renter		6 294	1 240
SUM KORTSIKTIG GJELD		**854 085**	**158 713**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 554 308**	**716 782**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2025
Styret i Sameiet Askergata 2

Ronny Madsen Victor Skeide Undli Tobias C. V. Jungbark

Ørjan Hafstad Olsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 369 693
TV/Internett	177 278
Garasje	67 944
Parkering	16 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 631 115**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert ekstra besøk ved branninspeksjon	1 500
Defigo svarbrett (porttelefon)	9 570
Nøkler	350
Antenneplass Telenor Norge AS	35 091
SUM ANDRE INNTEKTER	**46 511**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 978.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-13 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 193
OBOS Prosjekt	-268 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-297 756**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse OBOS Prosjekt	-679 899
Bygningsgebyr - Plan og bygningsetaten	-4 890
Andre VVS-arbeider - Snersrud & Pedersen AS	-4 220 315
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 905 104**
Drift/vedlikehold bygninger	-110 466
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 033 142
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 252 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 352
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 156
Kostnader dugnader	-1 187
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-9 337 280**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-354 232
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-135 345
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-489 848**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 867
Annen leiekostnad	-23 819
Annet driftsmateriale	-3 795
Vaktmestertjenester	-92 078
Renhold ved firmaer	-107 809
Andre fremmede tjenester	-11 707
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 815
Andre kontorkostnader	-2 279
Porto	-75
Kontingenter	-6 000
Bank- og kortgebyr	-3 278
Velferdskostnader	-703
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-267 225**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	15 034
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	273
SUM FINANSINNTEKTER	**15 307**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-658 570
Renter på leverandørgjeld	-6 199
SUM FINANSKOSTNADER	**-664 769**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gjerde		
Tilgang 2024 (depositum)	167 671	
		167 671
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**167 671**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 12,5 år.		
Opprinnelig 2023	-3 595 000	
Nedbetalt tidligere	337 628	
Nedbetalt i år	3 257 372	
		0

Handelsbanken

Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-16 000 000	
Nedbetalt i år	1 264	
		-15 998 736
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 998 736**

Større vedlikehold og rehabilitering – Sameiet Askergata 2

År	Tiltak
2025	• Nullstilt teknisk rom inkl. asbestsanering • Nye armaturer i fellesareal LED m/ sensor • Re-etablert nødlys i fellesareal • Ny avfallsløsning • Nye overvåkningskameraer • Forbedret sikkerhet garasjeport • Rehabilitert avløp fra hageanlegg via garasje • Ny låneavtale Handelsbanken • Ny forsikringsavtale Protector • Div. prosjektering fremtidig vedlikehold
2024	• Rehabilitert begge heiser (nye heiser) • Nye rør og varmekilder til sentralvarmeanlegg • Nytt dekke og membran i hageanlegg • Etablert veilag i forbindelse med nedklassifisering av Østgaardsgate
2023	• Rehabilitering av balkonger • Prosjektering og anbudsrunde for sentralvarmeanlegg • Reparasjon/lukking av vindu i garasjeanlegg • Nytt porttelefonsystem: Defigo • Ny pipehatt • Oppfølging av seksjonseiers vedlikeholdsplikt og pålagt utbedring av enkelte balkonger (ihht vedtekter)

2022	• Rehabilitert innvendig inngangsparti • Rehabilitering av øvrige etasjer • EL-kontroll og lukking av avvik på fellesanlegg • Utskiftning av maskiner i vaskeri • Etablert forvaltningsavtale for ladeanlegg • Demontert/frakoblet eldre radiatoranlegg i garasje • Ny belysning, tak og overflater • Nye lysarmatur og tepper i oppgang 2–12. etasje
2021	• Utbedring av fasade mot parkeringsplass • Utbedring av varmekilder i enkelte seksjoner • Ny avtrekksvifte (sydlig løp) • Rehabilitering av vegg og pusset fasade • Skiftet større andel radiatorer • Utarbeidet ny vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS
2020	• Infrastruktur for elbillading (Bluetec ladeløsning) • Nytt låssystem: Iloq • Ny varmtvannsbereder med økt kapasitet • Nytt kablet brannvarslingsanlegg (v/ Gowens) • Service og kontroll av avtrekksvifte • Utbedring av garasjeport • Innbruddssikring av garasjeanlegg • Inngått samarbeidsavtale med renholdsfirma • Prosjektering oppussing av oppganger • Diverse avtaler og prosjekteringer
2019	• Diverse prosjektering av fremtidig oppgradering og vedlikehold

2018	• Oppkobling av SD-anlegg (fyringsanlegg) • Informasjonsdisplay (styretavla.no) • Kameraovervåkning ved innganger • Utbedring av begge heiser (ref. heiskontrollen) • Ny styreenhet stor heis • Ny servicepartner på heis • Nye hagemøbler • Innhenting av priser/anbud for fremtidig vedlikehold
2017	• Ny EL-kjel i fyringsrom (eksisterende løsning) • Felles brannvarslingssystem fra Get • Utbedring av skader på bæresøyler i garasjeanlegg
2015	• Alternativ fyring med biobrensel • Biobrenseltanker installert som erstatning for fjernet oljetank
2009	• Utskiftning av soilrør og stigeledninger

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25
Selskapsnummer: 7249 **Selskapsnavn:** SAMEIET ASKERGATA 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ASKERGATA 2

Organisasjonsnummer: 883823672
Møtet ble avholdt 5. juni kl. 18:00, NMS Lilleborg Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kathrine Sie velges.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen velges Kathrine Sie. Som protokollvitner velges Martin Skjold.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til konto for egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til konto for egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Ekstraordinær innbetaling fellesgjeld

Fremmet av: Ørjan Hafstad Olsen

Foreslår at vi diskuterer ett passende beløp for ekstra innbetaling slik som i fjor 50-100.000 avhengig av eierbrøk.

Styrets innstilling
Styret foreslår at det kreves inn kr. 3 000 000 i ekstra kapital, fordelt etter eierbrøk, med forfall 1.2.2026.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
50-100 tusen ekstra innbetaling

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det kreves inn kr. 3 000 000 i ekstra kapital, fordel etter eierbrøk, med forfall 1.2.2026.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valg av styre og valgkomité

Styret kan stille til gjenvalg for én (1) ny periode på ett år – **utelukkende under forutsetning** av at det på årsmøtet velges en **valgkomité** med følgende tydelige mandat og forpliktelse:

Valgkomiteen skal innen neste årsmøte:

1. Aktivt arbeide for å identifisere og fremme kandidater til et **fullt nytt styre**, som kan overta etter inneværende periode.
2. Dersom dette ikke lar seg gjøre, er valgkomiteen forpliktet til å:
   Finne, vurdere og presentere forslag på ekstern styreleder, og
   Ved behov også **foreslå et fullt innleid eksternt styre**, herunder klargjøre alle nødvendige praktiske og økonomiske forhold rundt dette.

Forslag til nytt styre eller ekstern løsning skal være **klart til behandling og avstemming på neste årsmøte**.

Dette er en nødvendig forutsetning for at nåværende styre skal kunne videreføre sitt arbeid i den kommende perioden.

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Jonas Kylling
Martin Skjold

Følgende stilte til valg:
Jonas Kylling
Martin Skjold

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ronny Madsen

Følgende stilte til valg:
Ronny Madsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ørjan Hafstad Olsen
Victor Undli

Følgende stilte til valg:
Ørjan Hafstad Olsen
Victor Undli

V E D T E K T E R

for

Sameiet Askergata 2, org. nr. 883 823 672

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 24. april 2019, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 13.04.1999 med senere endringer (05.05.2022).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Askergata 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.9.1974 og 2.2.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er Sameiet Askergata 2, et kombinert sameie som består av 53 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen Gnr. 226, Bnr. 13. i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, som består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

- De fleste seksjoner har tilknyttet balkong, som er en del a bruksenheten
- Alle seksjoner, unntatt seksjon 48, har enerett til bruk av kjellerbod eller loftsbod.
- En del seksjoner har enerett til bruk av garasjeplass eller utendørs biloppstillingsplass. Den enkelte seksjons rett til garasjeplass eller biloppstillingsplass er tinglyst på seksjonen.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

(4) Ved utleie av seksjonen skal seksjonseier orientere sameiets styre om hvem som flytter inn før innflytting finner sted.
Ved utleie er den enkelte sameier juridisk ansvarlig for skader som påføres seksjonen og sameiets fellesanlegg

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjoner med tilknyttet balkong har evigvarende bruksrett til denne.

(9) En del seksjoner har tinglyst rett til biloppstillingsplass i garasjebygg eller parkeringsplass utendørs. Biloppstillingsplasser i garasjebygg og parkeringsplasser utendørs må selges sammen med seksjonen eller til eier av annen seksjon i sameiet. Ingen seksjoner kan kjøpe

eller på annen måte erverve flere enn én garasjeplass eller parkeringsplass pr. seksjon. Utleie av plasser er tillatt, men så langt mulig bør beboere i Askergata 2 tilgodeses under ellers like forhold.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4 -1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) balkonggulv og innside av balkongvegger, balkongtak og gelender.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Innvendig vedlikehold av garasjebygget påhviler garasjeplasseierne.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Eiere av garasjeplasser og utendørs parkeringsplasser betaler en forholdsvis andel av kostander som har tilknytning til garasjene og parkeringsplassene. Andelen fastsettes av styret.

(3) Kostnader ved Bredbånd/Kabel-TV fordeles likt mellom sameierne.

(4) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 til 4 andre medlemmer. Det kan velges 1-3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
f) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER - SAMEIET ASKERGATA 2

1. Beboerne/sameierne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at disse overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Henvendelser til styret eller forretningsfører om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

2. Hoveddør i vestibylen samt alle dører til fellesrom skal til enhver tid holdes låst. Dette gjelder også garasjeanlegget. Sameiets tekniske installasjoner så som heiser, maskiner eller liknende skal behandles med forsiktighet. Den enkelte bruker skal melde fra til vaktmester eller styret om eventuelle feil og mangler.

3. Det må ikke hensettes gjenstander, kartonger m. m. i fellesrom eller utenfor boder eller søppelhus og det er heller ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres på anviste plasser, og sportsutstyr og liknende i egne boder. Barnevogner, kjelker, akebrett etc må ikke settes i inngangspartiet i 1. etasje.

4. Fellesvaskeriets brukerinstruks skal følges. Se oppslag i vaskeriet. Barn under 15 år har ikke adgang til vaskeriet og dets installasjoner uten følge av voksne.

5. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser til. Det må ikke kastes annet enn klosettpapir i klosettet.

6. Dyr som er til sjenanse og ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leiligheten.

7. Beboere plikter å sørge for ro og orden, i og utenfor leilighetene, slik at ikke andre sjeneres. Mellom klokken 23.00 og 08.00 må beboere vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at musikk-/lydanlegg i leilighetene og høylytt tale og musikk på balkongene kan være til stor sjenanse for naboer. Banking og boring og annet støyende arbeid er ikke tillatt før kl 08.00 på hverdager og kl 09.30 på lørdager og skal være avsluttet innen kl 21.00 på hverdager, og på lørdager innen kl 16.30. På søndager og andre helligdager er støyende arbeid ikke tillatt. Større arbeider som skal utføres på dagtid og som medfører støy, bør varsles ved oppslag på sameiets tavle i vestibylen.

8. Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill av hensyn til brannsikkerheten, og skal utføres slik at andre beboere ikke blir sjenert av røyk. Risting og lufting av tøy samt teppebanking over balkongrekkverket er ikke tillatt. Egne stativer for teppebanking er plassert i sameiets hageanlegg.

9. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som utvendig maling. Parabolantenner er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å ha gardiner, persienner og lignende på innglassede balkonger. Tilslutning til avtrekksvifte på kjøkkenet er ikke tillatt. Kun godkjente kullfiltre kan benyttes. Ved brudd på bestemmelsen kan styret kreve at forholde tilbakeføres til opprinnelig stand. Innvendige endringer, som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må byggemeldes og godkjennes av offentlige bygningsmyndigheter. Det må ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer.

Vedtatt på sameiermøte 21.04.1998, endret 07.05.2002, 26.04.2005 og …….02.2009.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tonje Dørsdal Gjøslien
ASKERGATA 2

Dato: 02.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526037
8966372

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 13

Vi viser til bestilling av 20260202 for ASKERGATA 2.

GNR. 225 BNR. 13

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.05.1885.

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

1871 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

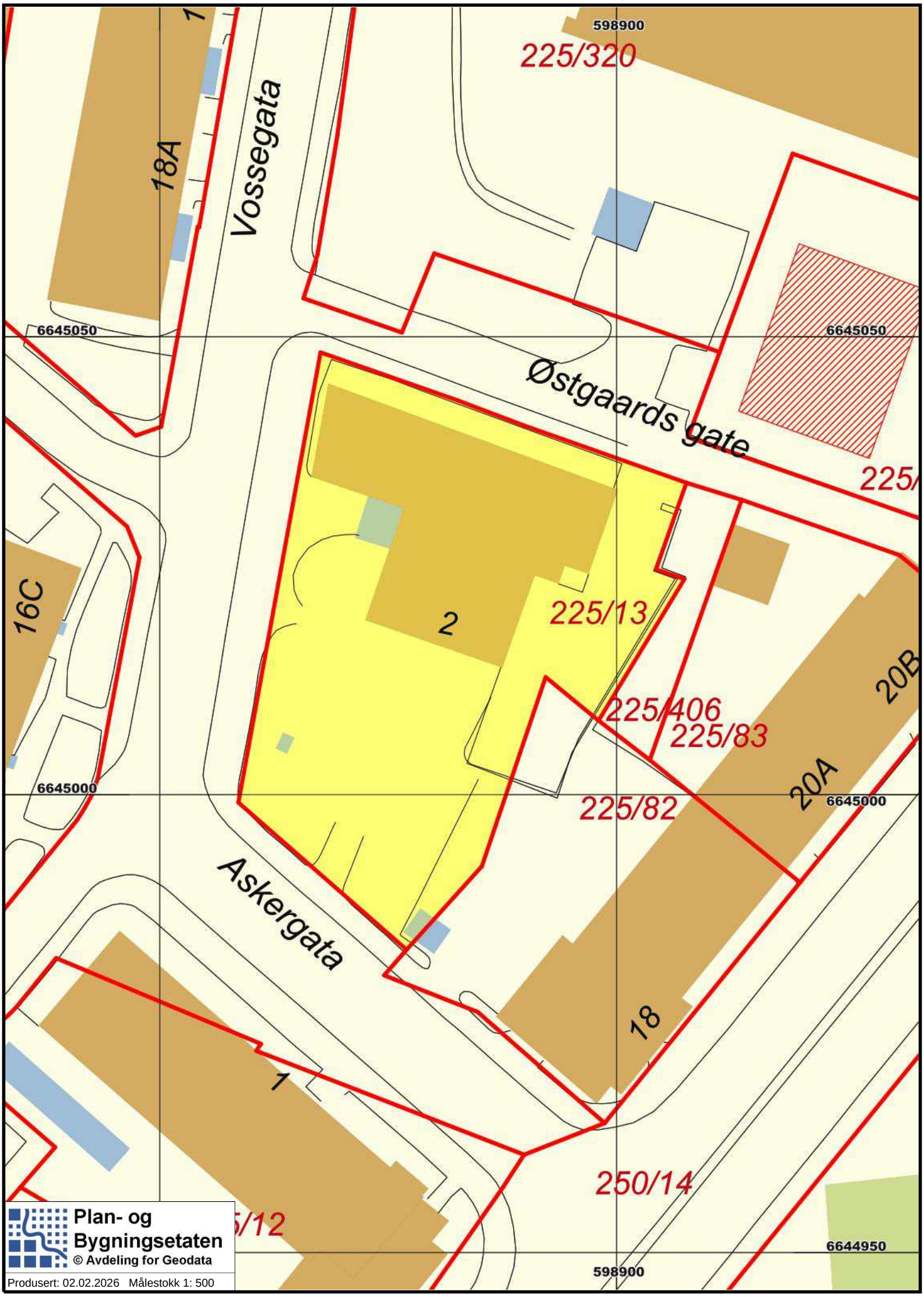
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


598900
225/320
18A
Vossegata
6645050
6645050
Østgaards gate
225/
16C
2
225/13
225/406
225/83
20B
20A
6645000
6645000
225/82
Askergata
18
1
250/14
6644950
598900
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.02.2026 Målestokk 1: 500

Skatteetaten

Dato
02.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 225 Bnr 13 Fnr 0 Snr 24

Eiendommens adresse:

Askergata 2, 0475 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 370 137
Som sekundærbolig:	kr 5 480 546

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GOWENS AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 29.06.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 202006517-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Astrid Maria Ibenholt	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ASKERGATA 2	Eiendom:	225/13/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ASKERGATA 2	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	GOWENS AS	Adresse:	Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Askergata 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 25.06.2020.

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.

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

Astrid Maria Ibenholt - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
SAMEIET ASKERGATA 2, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] - 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matrnr.) (Adresse)	Åskergaten 2	Journalnr.	84.1833
Arbeidets og bygningens art	Nye vinduer og fasaderehab. i 13 etg.	Innlevert	9.5.84
Byggherre	A/S Anleggsteknikk, Åskergaten 2, 0[illegible] Oslo 4		
Anmelder	Int.ark. Elen Gotaas, Grimsrudveien 22, 1349 Rykkin.		

LT/BH Oslo, den **17. juni 1984**

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. **1-2-3** approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Brannvesenets betingelser slik disse er angitt i byggemeldingen må etterkommes.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakk-vesenet.

Det forutsettes at Arbeidstilsynet har blitt kontaktet og at det ikke foreligger noen innvendinger fra foran nevnte.

Dører merket rød S må utføres branntrygg minst A 60.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sundve
overarkitekt **Liv Trengereid**

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 16-10-2013**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200511567 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Askergata 2

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 16-10-2013**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200511567 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Askergata 2

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

GH/KL

KOPI

Oslo, den 17/1-1969.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Adresse: Askergt. 2, Oslo-4. Journalnr. 63/340

Arbeidet: Nybygg. Avsluttende synsforretning 8/1-1969.

Bygningens art: Boligblokk m/butikker, kontorer og garasjer.

Byggherre: A/S Askergt. 2, v/h.r.adv.Finn A. Dokseter, Øvre Slottsgt. 3, Oslo.

Byggemester: Ark. P.A. Brantzeg, Peder Ankers vei 2 A, Jar.

Ansvarshavende: Ing. Bent Thune Holm, c/o Ing. Jon Beck A/S, Postboks 2145, Sentrum, Oslo-1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

O. Heder.
Distriktsleder.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere var tjent.

Skjema C-18. 2000. R. A. 7785/67. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Arb.	Matr.nr.	J.nr.
Innredn. av kontorer i 13.etasje. Östgaardsgt.39-43.		67/3898

Byggherre

Ansvarshavende

BOLIGPROSJEKT ÖSTGAARDSGT.39
v/h.r.adv. Finn A. Dokseter
Övre Slottsgt.8
OSLO-1.

Dato 21. mars 1969.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Kaare Regbo

Bygningsinspektør

Kaare Regbo.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

C-15. Aadvord. 6000. 2993/68. —

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORCONSULT NORGE AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.12.2024
	202456544 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse:	ASKERGATA 2	Eiendom:	225/13/0/0
Tiltakshaver:	SNERSRUD & PEDERSEN AS	Søker:	NORCONSULT NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Askergata 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av rørføringer, mottatt 13.12.2024.

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

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456544			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Skisse for hulltaking	P1-001	08.05.2024	1/11

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. § 27 b. Se våre nettsider.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Berg & Andresen Bygg og Tømmermester AS
Konows gate 67B
0196 OSLO

Dato: 23 JAN 2006

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200411892-18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ASKERGATA 2	Eiendom:	225/13/0/0
Tiltakshaver:	Elisabethh Eriksen	Adresse:	Vardøgata 5, 0565 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8A, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ASKERGATA 2

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Kjell Grønseth
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Elisabeth Eriksen, Vardøgata 5, 0565, OSLO
Enerhaugen Arkitektkontor AS, Sørligata 8A, 0577, OSLO

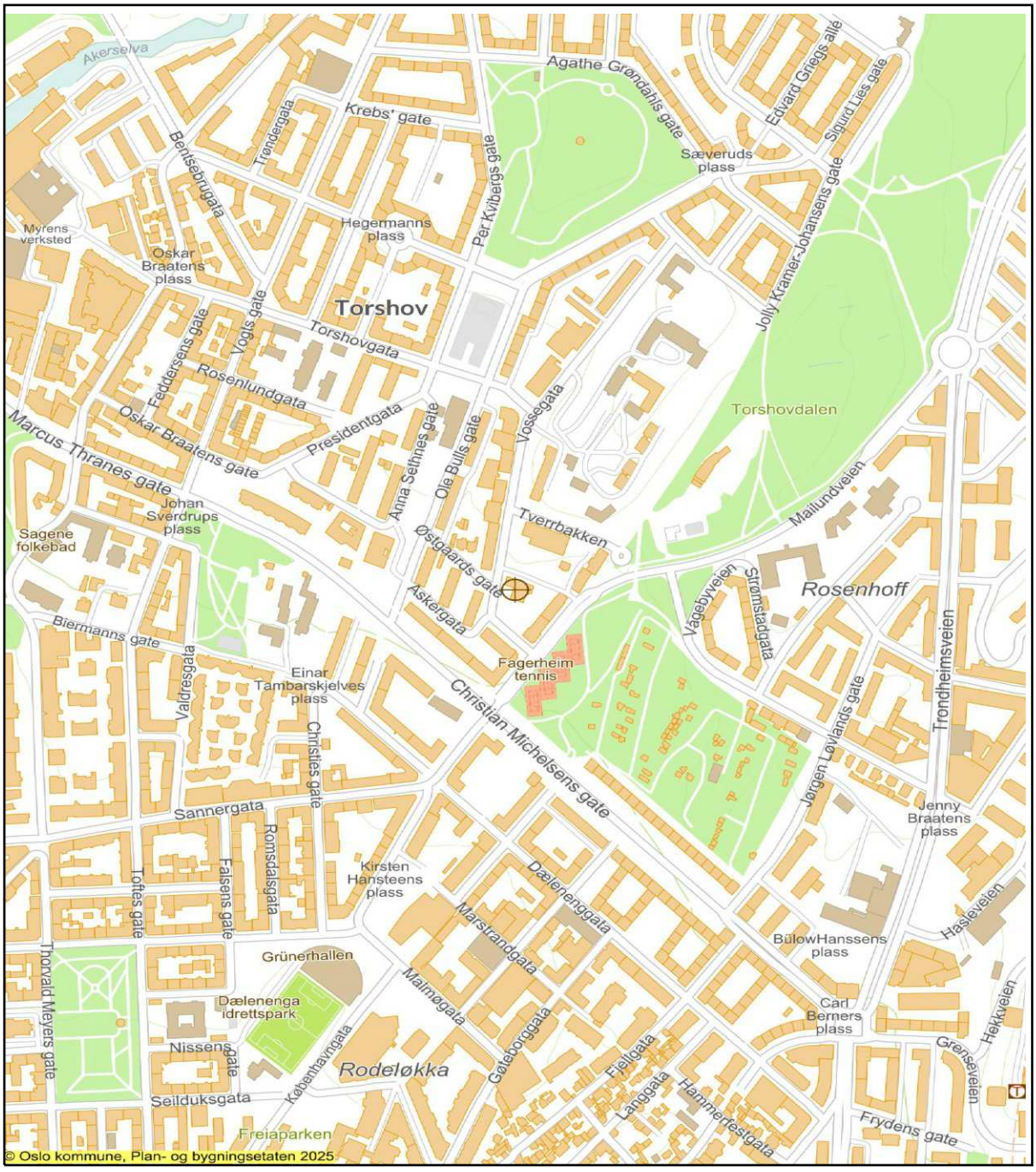


Askergata 2 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 02.02.2026

Oversiktskart

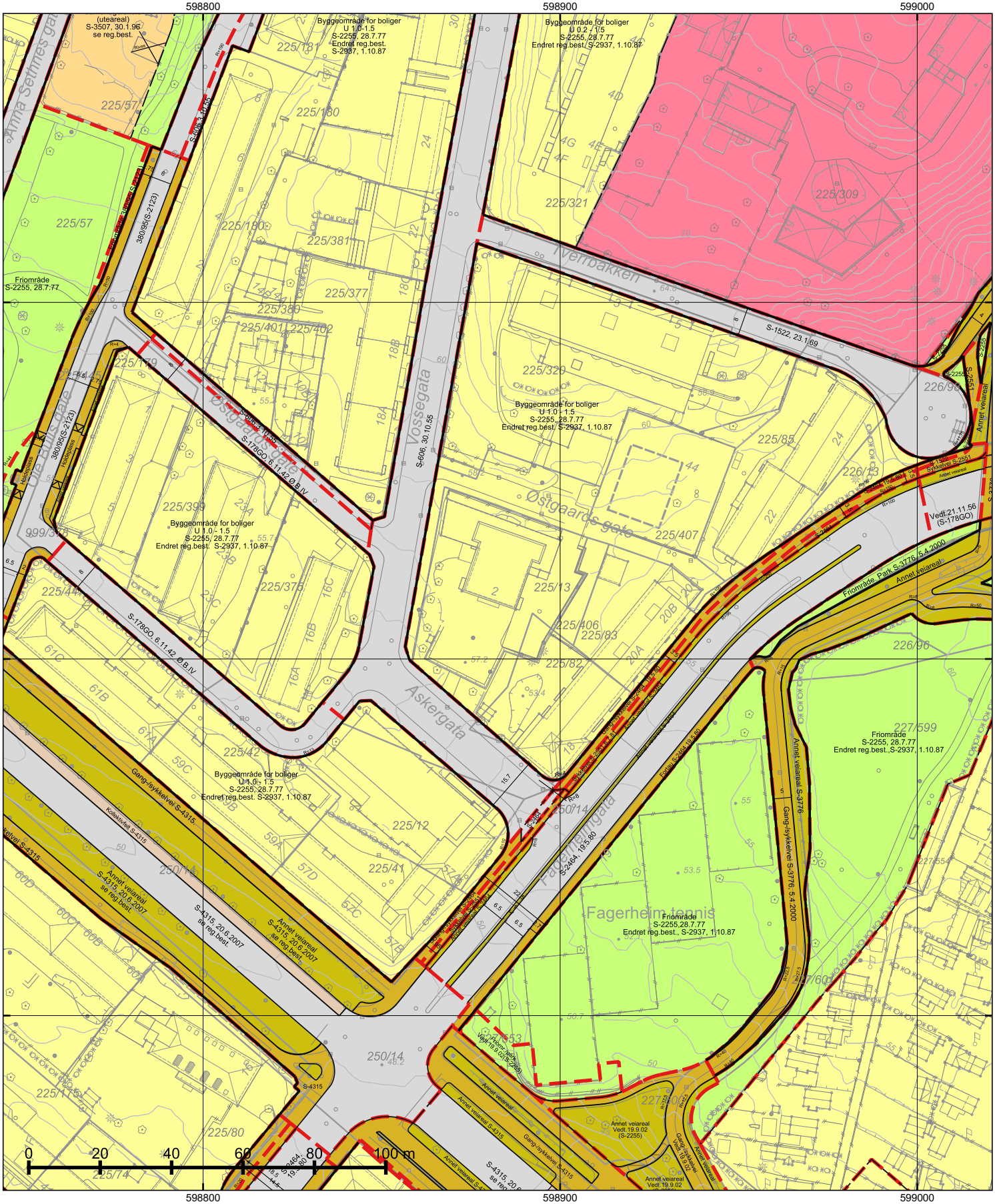
Adr.: Askergata 2 **Bydel :** SAGENE

Gnr bnr : 225 / 13 **Skolekrets (2020/2021):** Lilleborg



Dato: 02.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152505/ 86526037
Adresse: Askergata 2
Gnr/Bnr: 225/13

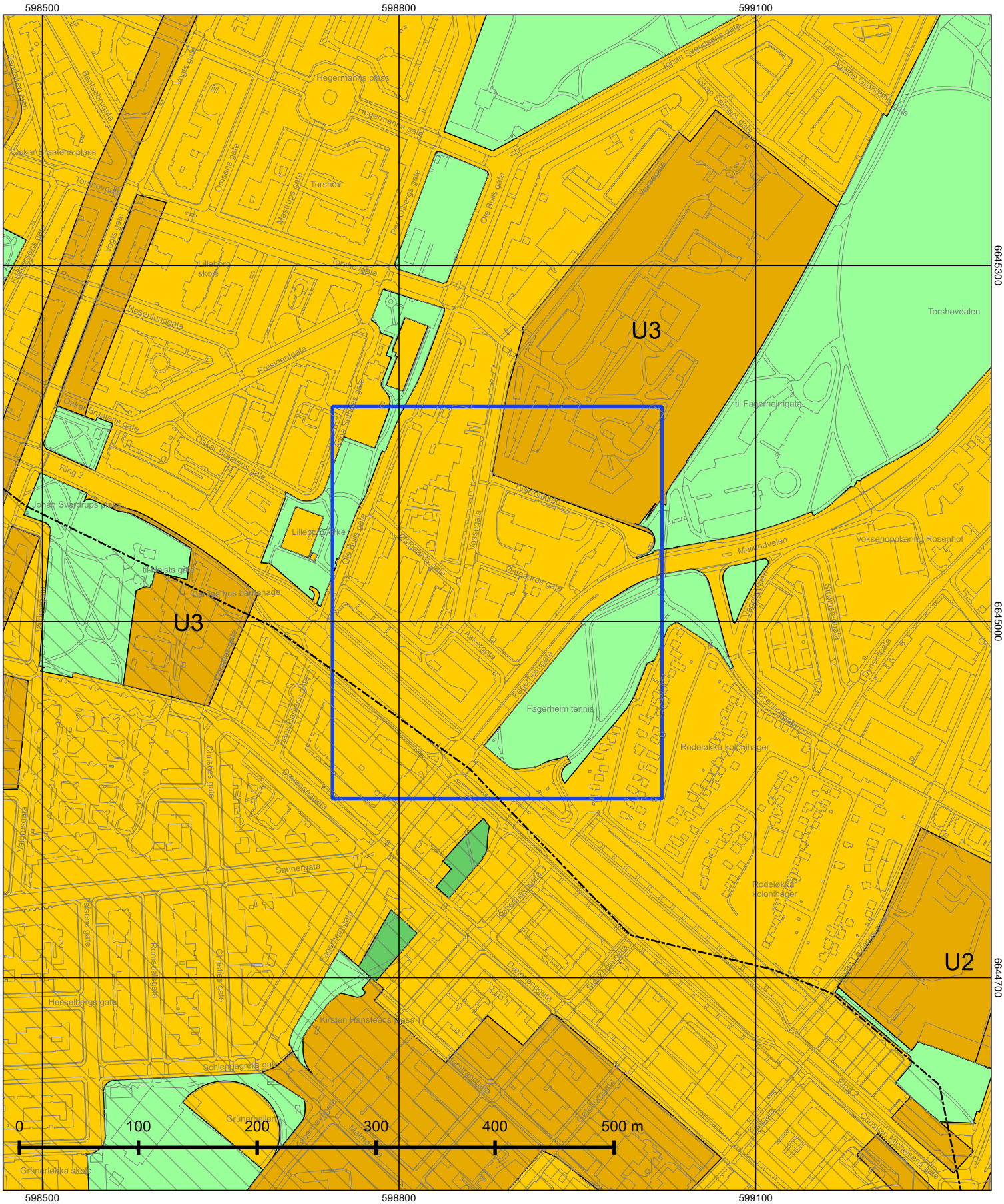
Deres ref.:
Kommentar:

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)

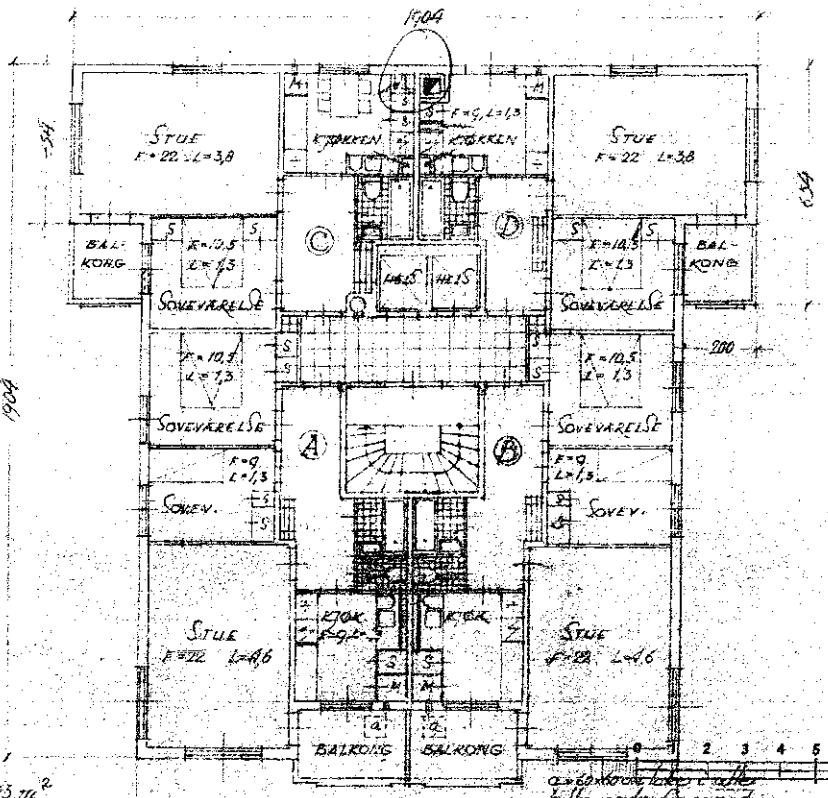



598500
598800
599100
6645300
6645000
6644700
U3
U3
U2
Torshovdalen
Fagerheim tennis
Rodeløkka kolonihager
Lilleborg kirke
Lilleborg skole
Torshov
Hegermanns plass
Hegermanns gate
Johan Svendsens gate
Johan Selmers gate
Agathe Grendahls gate
Oskar Braatens plass
Torshovgata
Rosenlundgata
Presidentgata
Oscar Braatens gate
Ring 2
Johan Svendrups gate
Olaf Ryes gate
Olaf Bulls gate
Pastor Ingebrigtsens gate
Vogts gate
Ormens gate
Maarups gate
Per Kvitvegs gate
Vossegata
Ostgards gate
Askergata
Fagerheimgata
Mathiasdalen
Mathiasdalveien
Voksenopplæring Rosephof
Strømsåsgata
Dyneklubbgata
Rosenhoffgata
Dalsbergstien
Dalsbergveien
Dalsbergstubben
Dalsbergsgata
Dalsbergmyra
Dalsbergtoppen
Dalsbergkollen
Dalsbergbakken
Dalsbergplassen
Dalsbergtunet
Dalsbergtrappa
Dalsbergsletta
Dalsbergstua

Tegnforklaring - kommuneplan



NEDFOTOGRAFERT- 19 X



112/61

OSLO 699 FORSYNINGSVERK

39

etasjeplan bebygget = 303 m²
ex. balkonger, ukenf. murliv.

α = gjennomsnittlig tillatt bebyggelse for og med 11 etasjer (fastsettes seinere)

ØSTGAARDS GATE 39-43
HØYBYGG: PLAN AV 1. ETG.

tegnet	sjekket	mål	P. Eftestøl Arkitekt MNAL
7/4-62	5/12-62 11/7-64	1/100	5

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-225/13 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Askergata 2 0475 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 467 066,05
Fakturamottaker:	Sameiet Askergata 2 c/o Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Askergata 2 Sameiet - 7249	Totalt	NOK 467 066,05

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	70 861,21
Vann- og avløpsgebyr	395 968,84
Feie- og tilsynsgebyr	236,00
Totale avgifter	**467 066,05**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-225/13 DelNr. 2

Eiendomsadresse:	Askergata 2 0475 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Schierning Harry Askergata 2 0475 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Schierning Harry	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-225/13/0/24 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Askergata 2 0475 OSLO
Fakturamottaker:	Fleischer Andreas Askergata 2 0475 OSLO
Eiernavn:	Fleischer Andreas

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 225 Bnr.: 13 Fnr.: Snr.: 24

Adresse(r):

Gateadresse:	Askergata 2
Gatenr:	10292
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0475 OSLO
Bydel:	3 SAGENE
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:02.02.2026 kl. 09.35

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/12476-1/105 20.02.2004	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Fritt salg FLEISCHER ANDREAS F.NR: utlån alr

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1974/516657-3/105 25.09.1974 ERKLÆRING/AVTALE

	PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000 MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE TGL ERVERVSSUM GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1974/516657-4/105 25.09.1974	ERKLÆRING/AVTALE Ifølge oppdelingsbegjæring best.om biloppstillingsplass, loft- og kjellerbod GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1974/516657-16/105 25.09.1974	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om disposisjonsrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/3099348-1/200 30.09.2020 08:28	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK [illegible] Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 988 738 387 Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND ORG.NR: 937 889 275 ELEKTRONISK INNSENDT
2021/673913-1/200 07.06.2021 12:19	** MASSETRANSPORT TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 988 738 387 FRA: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND ORG.NR: 937 889 275 TIL: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND ORG.NR: 937 889 275

ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1964/515410-1/105	23.10.1964	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 13
1964/516519-1/105	10.11.1964	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 13
1964/516520-1/105	10.11.1964	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 13

GRUNNDATA

1964/920014-1/105	26.10.1964	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

Øsrgaardsgt.39 og 41.
Vossgt.11.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1974/516657-2/105 25.09.1974 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 167/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I
48 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Boligprosjekt .Askergata 2 A/S, v/h.r.adv.Finn A. Doksæter.

ERKLÆRING nr: 154/1964 Lef.
20/10.64. avskrift 23. okt.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

..... gnr. 225 bnr. 13 i Oslo.

Askergata 2.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. Østgaards gate opparbeides med 6 m bred kjørebane og 2 m bredt fortau.

Vossegata utvides til reguleringslinjen langs eiendommen med 2.75 m bredt fortau.

Askergata opparbeides etter reguleringen langs eiendommen med 2.75 m bredt fortau og 5.25 m bred kjørebane.

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av reguerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Oslo, den 23/10 1964.
ASKERGATEN 2 A/S

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 23/10 1964.
ASKERGATEN 2 A/S

O. V. V. bl. 5 b. 1000. R. A. 3045/64

Vedlegg:Firma-attest den 30. oktober 1963 for Askergaten 2 A/S, reg. den 1. juni 1959 at selskapets styre er Øyvind Ragnvald Bauer, formann, Paul Eugen Brantzeg og Finn Alexander Doksæter, at selskapets firma tegnes av styrets formann alene eller to av styrets medlemmer i fellesskap, samt at prokura er meddelt Finn A. Doksæter.

nr. 16520 1964 V
avskrift 10/11

225-13

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Asker gt. 2 Østgaardsgt 39 og 41

.....gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 17./9. 1964

ASKERGATEN 2 A/S
Skjøteinnehaver

ASKERGATEN 2 A/S
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

.....

nr 16657 74
avskrift 25/9 V

225-13

B e g j æ r i n g

til

Oslo Byskriverembete

om oppdeling av eiendommen Askergt. 2 i eiendomsseksjoner.

1. På eiendommen er beliggende en boligblokk på 12 etasjer. Første etasje består av en dagligvareforretning samt 2 leiligheter. Forøvrig består hver etasje av 4 leiligheter. I tilknytning til kjelleren er det en garasjebygning med plass til 20 biler. Eiendommen har i tillegg 10 biloppstillingsplasser i friluft. Bebyggelsen er oppført i 1967, og samlet boflate utgjør 3.431,0 m2 brutto. I tillegg er det et kontor og diverse boder på loftet.

2. Jeg begjærer hele eiendommen delt opp i 48 seksjoner. Hver seksjon - med unntak av nr. 1 som er forretning m/lager og nr. 48 som er kontor - består av eksklusiv bruksrett til en bestemt leilighet, kjellerbod eller loftsbod, matbod og eventuelt garasje, biloppstillingsplass og øvrige kjellerrom overensstemmend med fordelingslisten. Til seksjonene hører dessuten en ideell andel i eiendommens grunn og fellesrom svarende til sameiebrøken.

3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til sikkerhet for felles utgifter. Denne panterett skal ha beste prioritet etter 80% av første tinglyste erhvervssum, og er uten opptrinnsrett.

4. Fordelingsliste samt bevitnelse fra Byplankontoret, Oslo kommune, vedligger.

5. Advokat Christian N. Sibbern, Sandakerveien 74, Oslo 4 - eller hans eiendomsavdeling - gis ugjenkallelig fullmakt til å skjøte og overdra den enkelte seksjon. ved første gangs salg.

Tinglysningsgjenpart av nærværende begjæring samt situasjonsplan og etasjeplan med gjenparter vedlegges.

Oslo, den 30.7.1974

Oslo, 16/8.1974

Askergt. 2 A/S

Underskrift bekreftes, samt at Ø.R. Bauer er over 20 år.

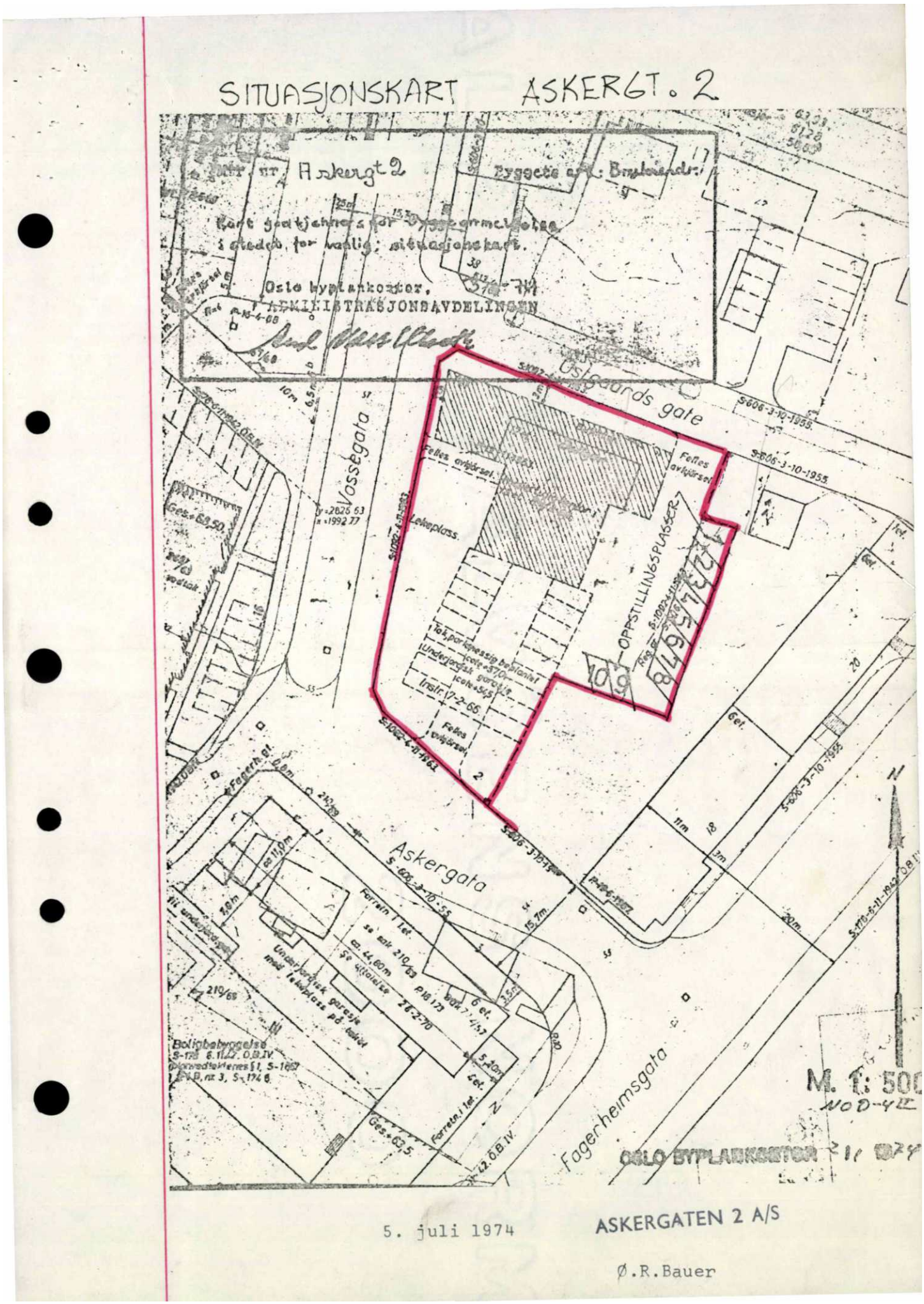
Aslaug Krefting Aas

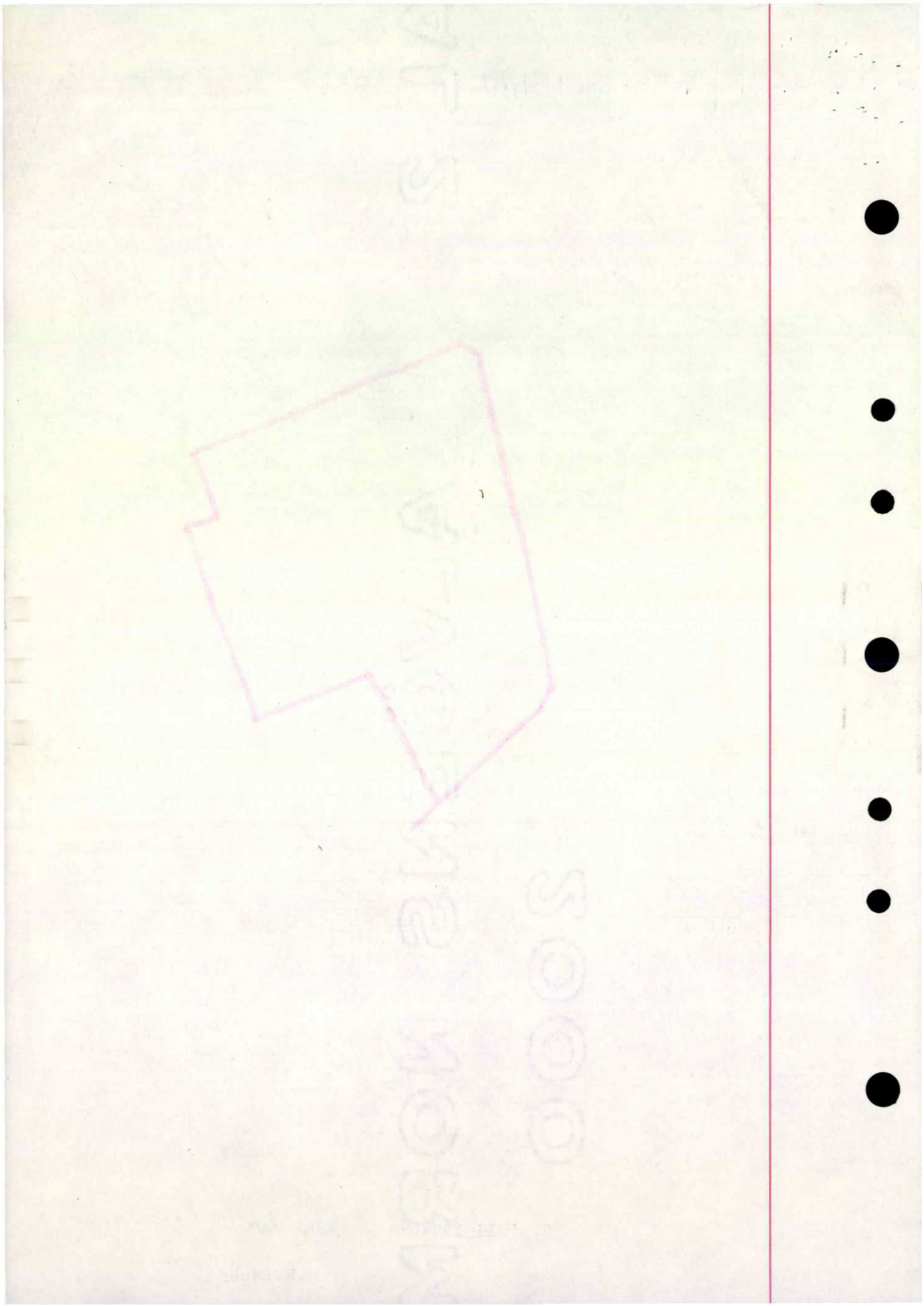
Aslaug Krefting Aas (sign.) Meldahlsgt. 27, Oslo (54 år)

Ø.R. Bauer

Peder E. Giertsen

Peder E. Giertsen (sign.) (30 år) Grefsen Gamle vei 18, Oslo


SITUASJONSKART ASKERGT. 2
Askergt 2
Oslo byplankontor,
REGULERINGSAVDELINGEN
Østgaards gate
Vossegata
Lekeplass
OPPSTILLINGSPLASSER
Askergata
Fagerheimsgata
Boligbebyggelse
5. juli 1974
ASKERGATEN 2 A/S
Ø.R.Bauer



FORDELINGSLISTE (Askergt 2)

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etg.	Boder kjeller/loft	Mat-bod	Oppstill-ingsplass biler	Garasje	Antall beboelses-rom	Bolig-flate m2 brutto	Sameie-prosent	Merknad
1	101	1			1,2,3			301,0	7.84	Butikk
2	102	1	37	M 12			2	77,5	1.99	
3	103	1	1	M 13			2	77,5	1.99	
4	201	2	19	M 10		1,17	2	64,5	1.67	
5	202	2	18	M 11		4	2	64,5	1.67	
6	203	2	21	M 8		10	3	84,0	2.16	
7	204	2	20	M 9		5,15	3	84,0	2.16	
8	301	3	23	M 6			2	64,5	1,67	
9	302	3	24	M 7			2	65,5	1.69	
10	303	3	26	M 4	7		3	84,0	2.16	
11	304	3	22	M 5			3	84,0	2.16	
12	401	4	17	M 2			2	64,5	1.67	
13	402	4	25	M 3			2	65,5	1,69	
14	403	4	15	M 26			3	84,0	2.16	
15	404	4	16	M 1			3	84,0	2.16	
16	501	5	13	M 24			2	64,5	1.67	
17	502	5	14	M 25		14	2	65,5	1.69	
18	503	5	11	M 22		2	3	84,0	2.16	
19	504	5	12	M 23			3	84,0	2.16	
20	601	6	9	M 20	8		2	64,5	1.67	
21	602	6	10	M 21			2	65,5	1.69	
22	603	6	7	M 18		3	3	84,0	2.16	
23	604	6	8	M 19	4		3	84,0	2.16	
24	701	7	4	M 16			2	64,5	1,67	
25	702	7	6	M 17	6		2	64,5	1.67	
26	703	7	5	M 14			3	84,0	2.16	
27	704	7	3	M 15			3	84,0	2.16	

Oslo, 16/8.74 - Askergt. 2 A/S

Ø.R. Bauer
(sign

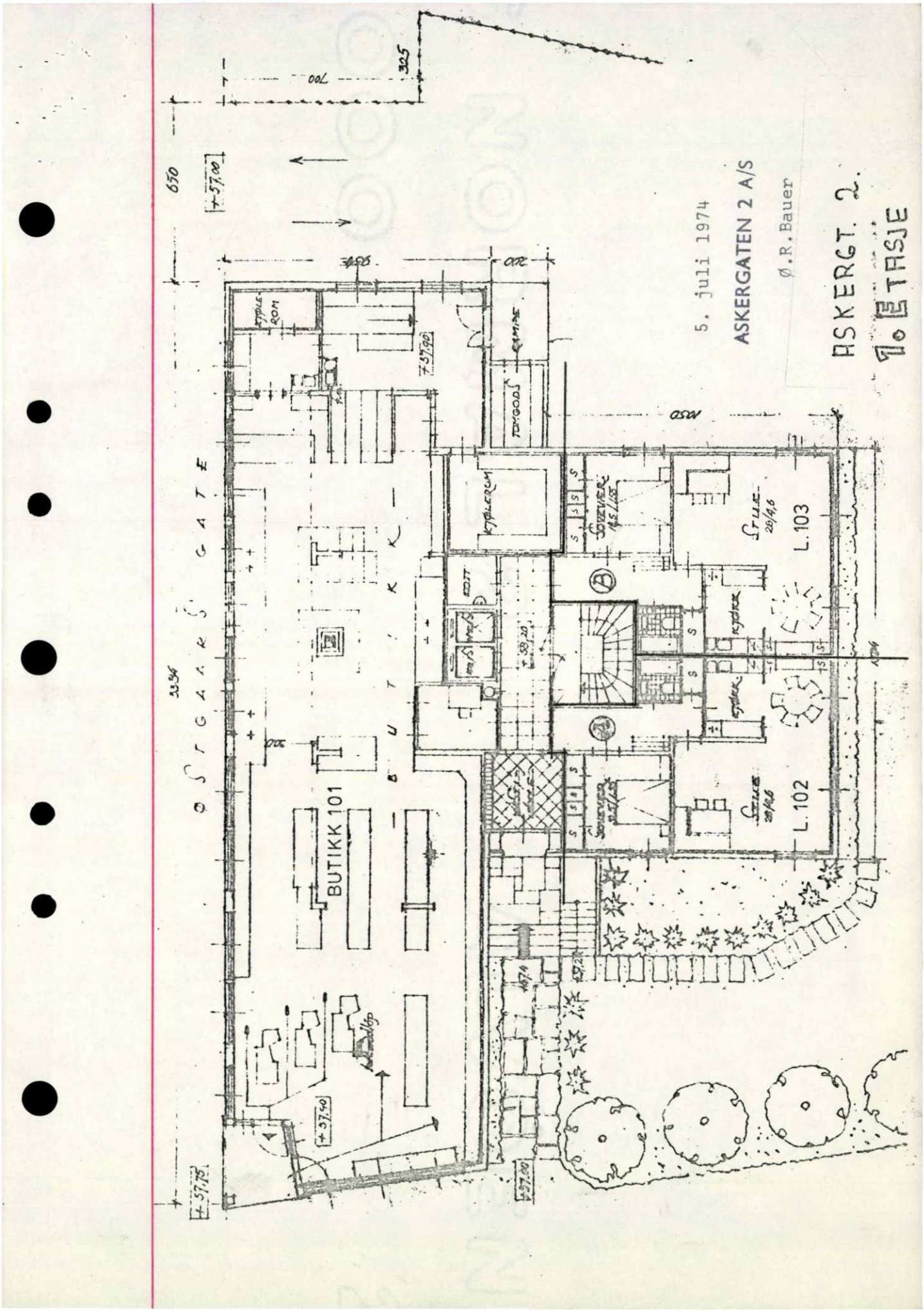
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/51665/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 13:37

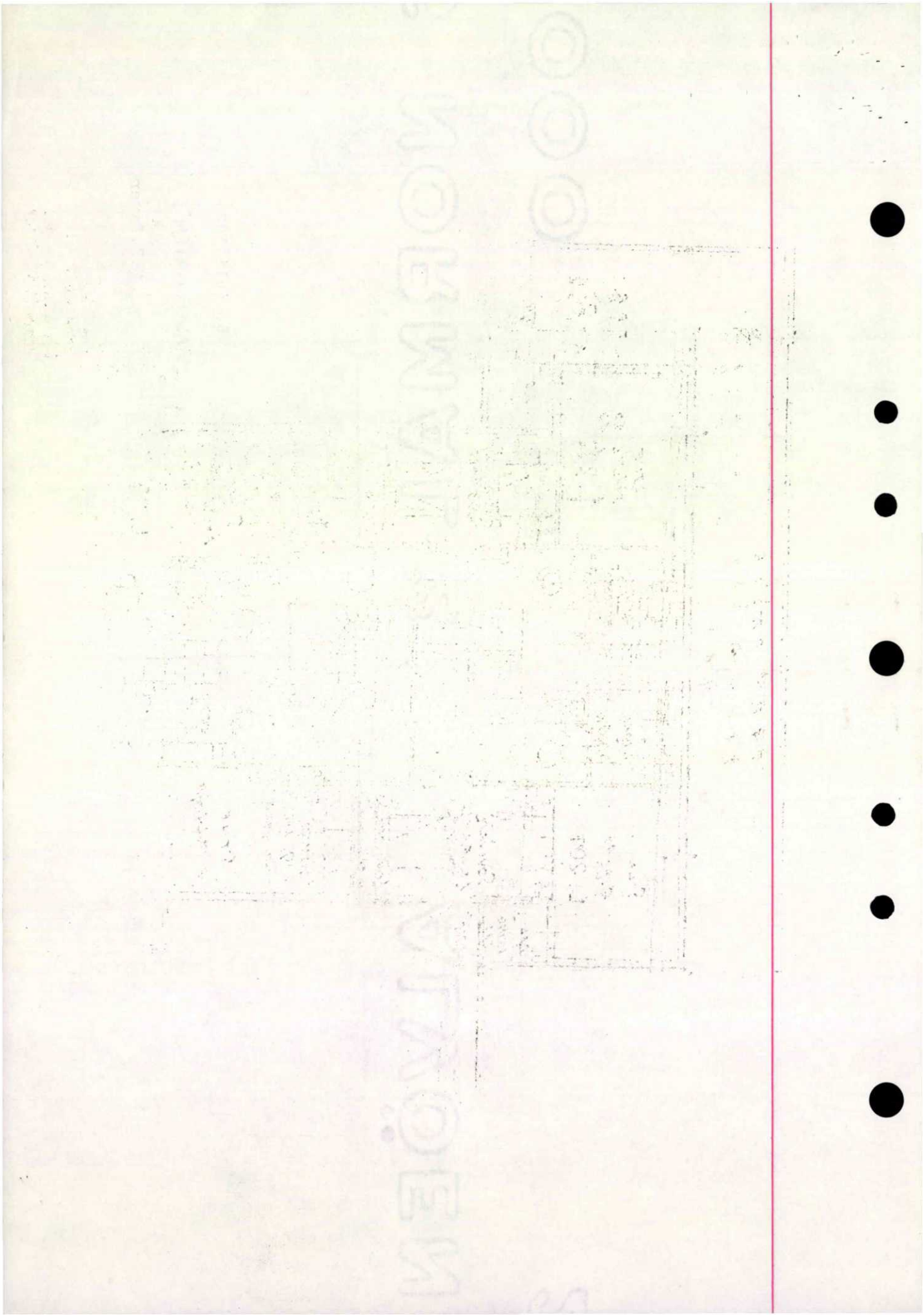
Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etg.	Boder kjeller/loft	Mat-bod	Oppstill-ingsplass biler	Garasje	Antall beboelses-rom	Bolig-flate m2 brutto	Sameie-prosent	Merknader
28	801	8	35	M 45		8	2	64,5	1.67	
29	802	8	34	M 46		6, 16	2	65,5	1,69	
30	803	8	2	M 43			3	84,0	2.16	
31	804	8	33	M 44			3	84,0	2.16	
32	901	9	31	M 41			2	64,5	1.67	
33	902	9	32	M 42	10	11	2	65,5	1.69	
34	903	9	30	M 39			3	84,0	2.16	
35	904	9	~~46~~	46 M 40			3	84,0	2.16	
36	1001	10	28	M 37			2	64,5	1.67	
37	1002	10	29	M 38			2	65,5	1.69	
38	1003	10	45	M 35			3	84,0	2.16	
39	1004	10	27 ~~27~~	M 36			3	84,0	2.16	
40	1101	11	39	M 33			2	64,5	1.67	
41	1102	11	38	M 34			2	65,5	1,69	
42	1103	11	40	M 31			3	84,0	2.16	
43	1104	11	43	M 32		7, 12	3	84,0	2.16	
44	1201	12	44	M 29			2	64,5	1,67	
45	1202	12	42	M 30			2	65,5	1.69	
46	1203	12	41	M 27		9, 13	3	84,0	2.16	
47	1204	12	36	M 28			3	84,0	2.16	
48	1301	Loftetg.			5,9			145,0	3.74	Kontor
									100.00	

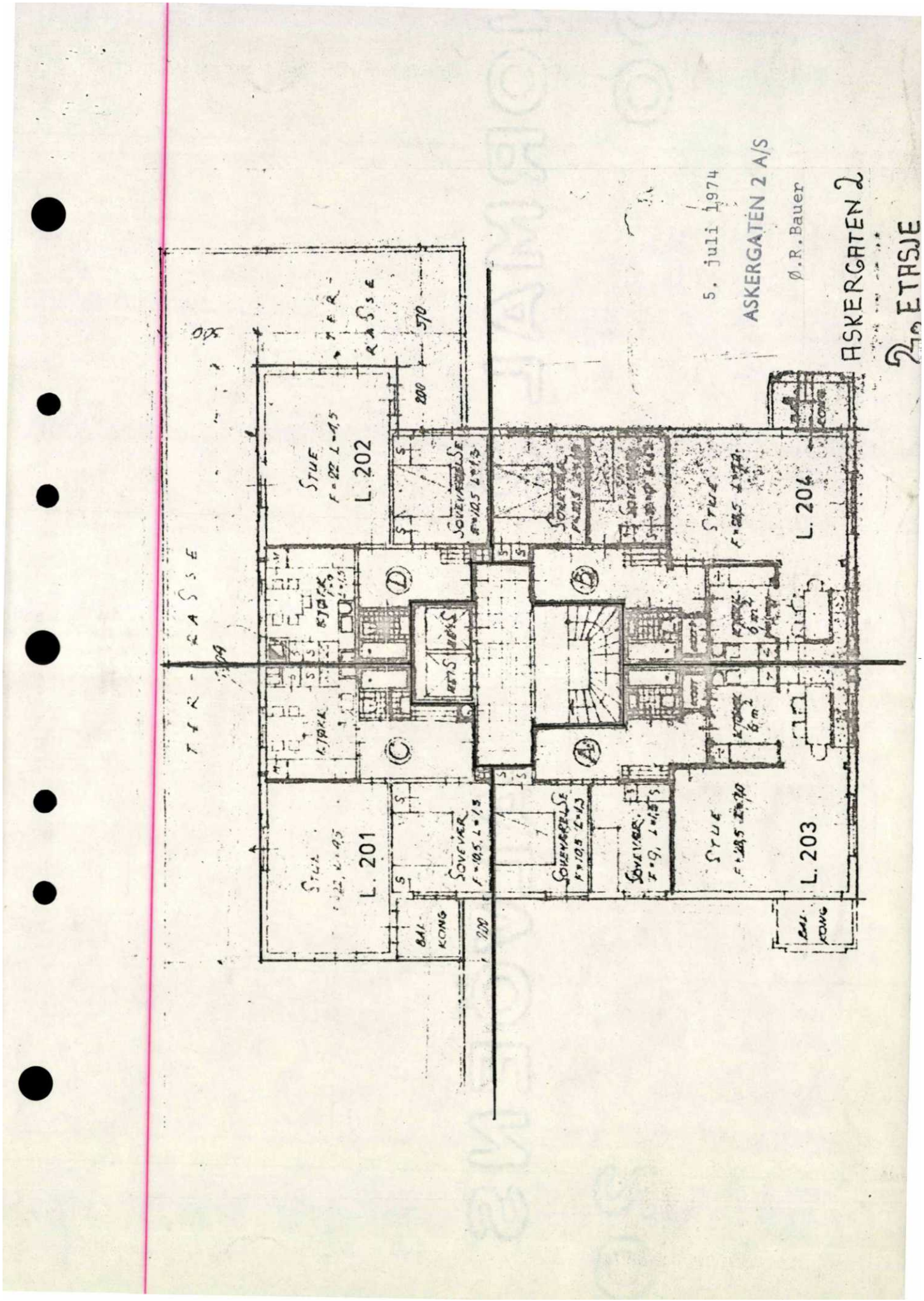
Oslo, den 16/8.74 - Askergt. 2 A/S

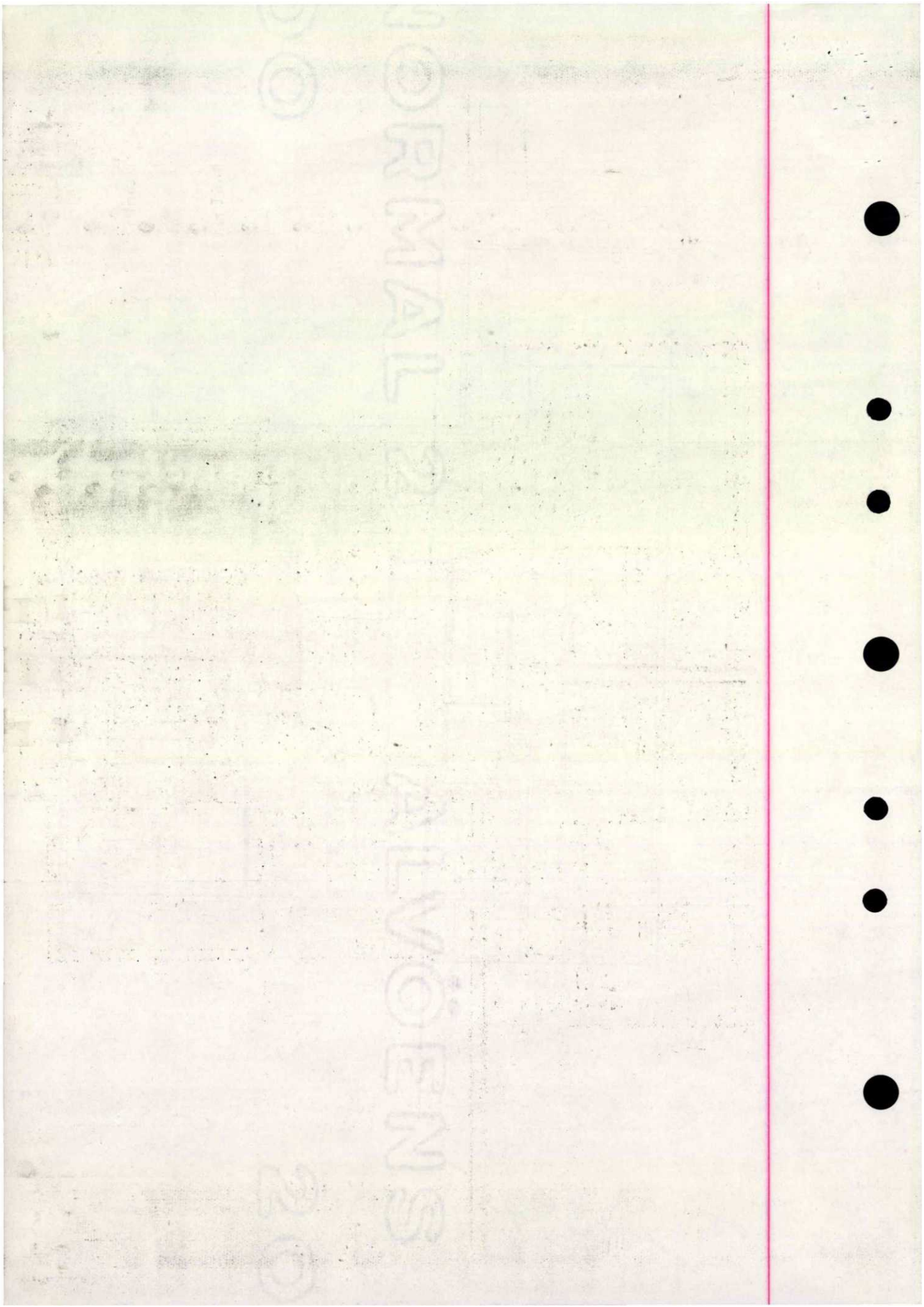
Ø.R. Bauer(sign.)

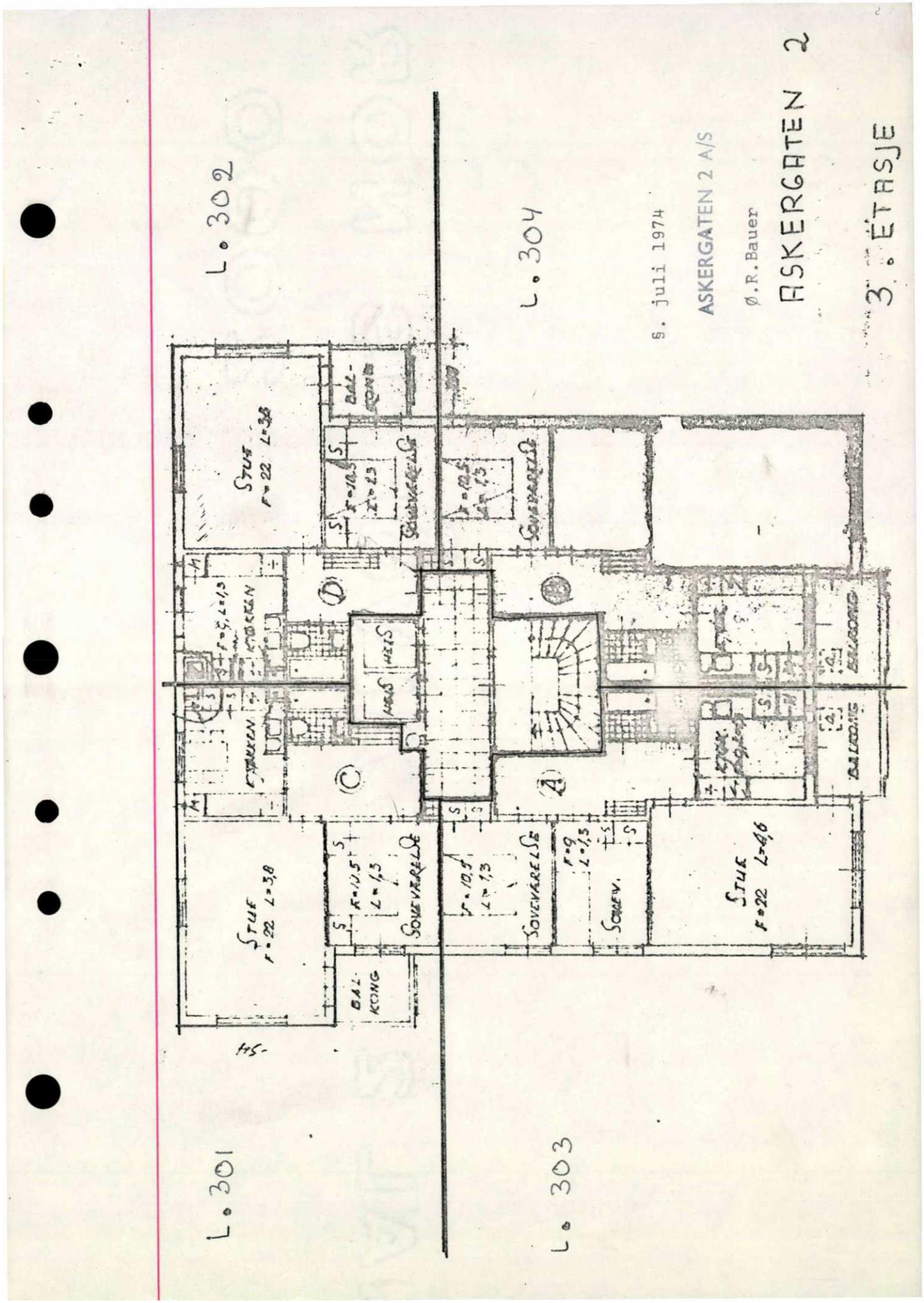
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 13:37

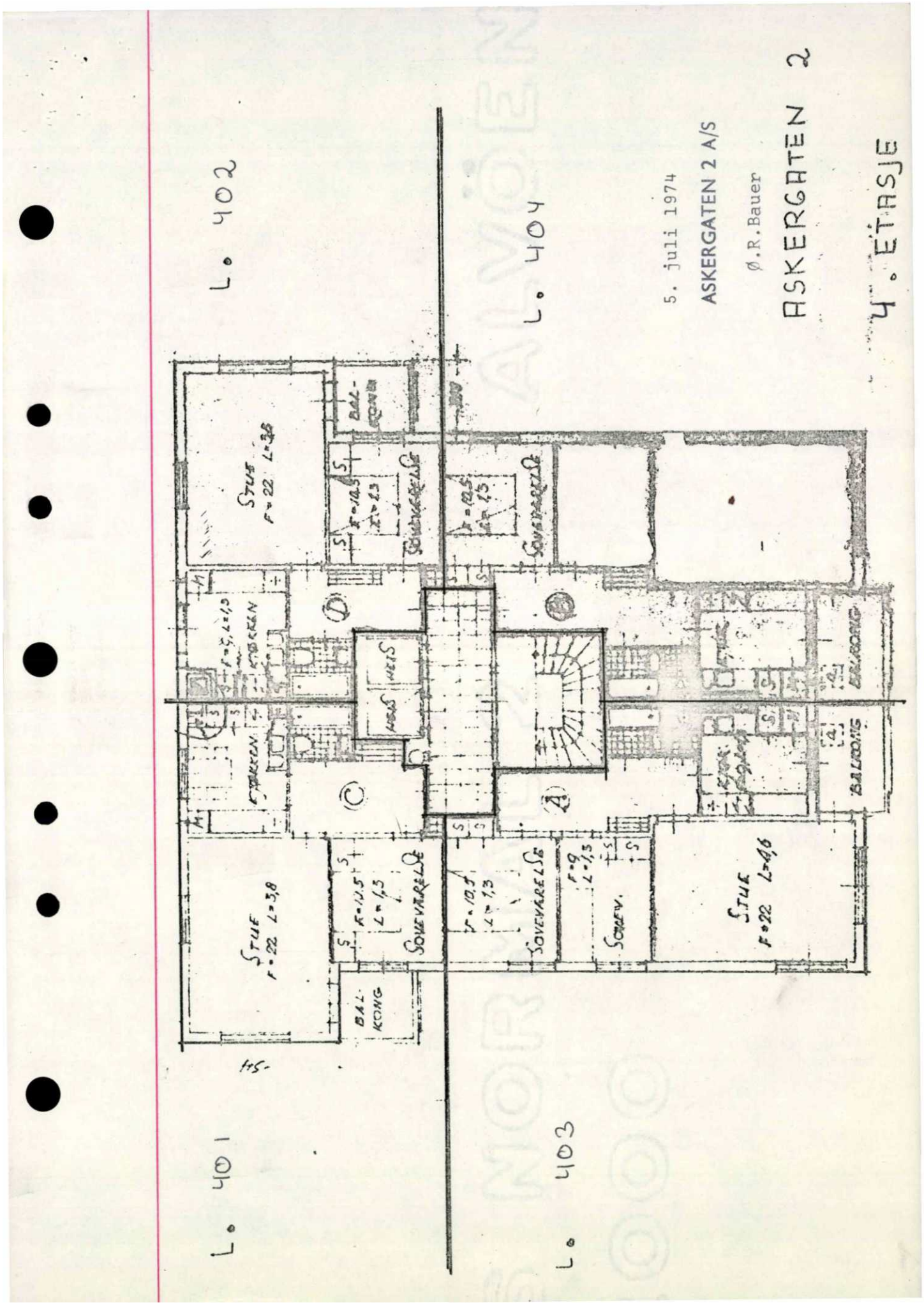

ASKERGT. 2.
1. ETASJE
ASKERGATEN 2 A/S
5. juli 1974
Ø.R.Bauer
BUTIKK 101
L.103
L.102
ASKERGATEN
+37,90
+37,50

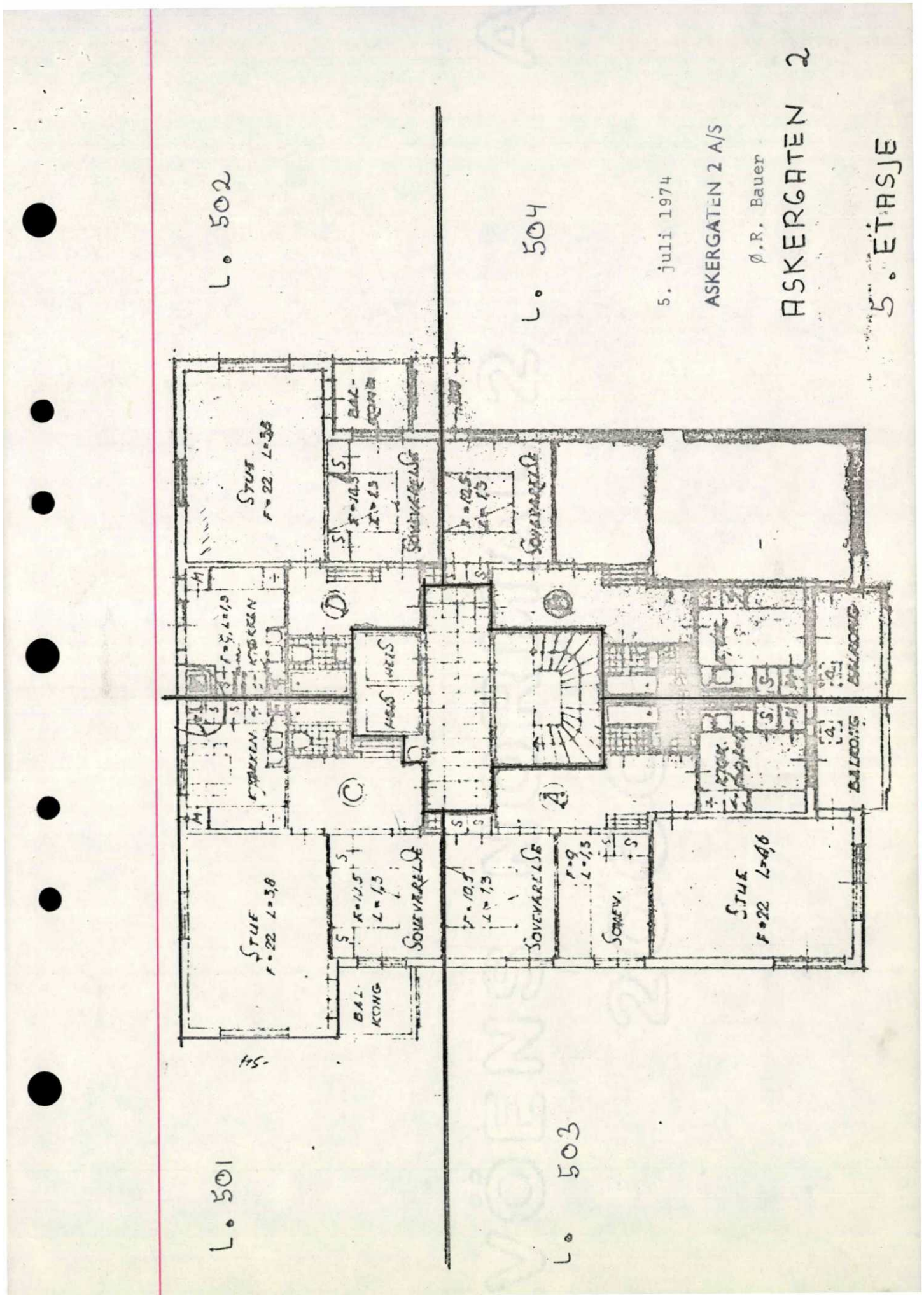


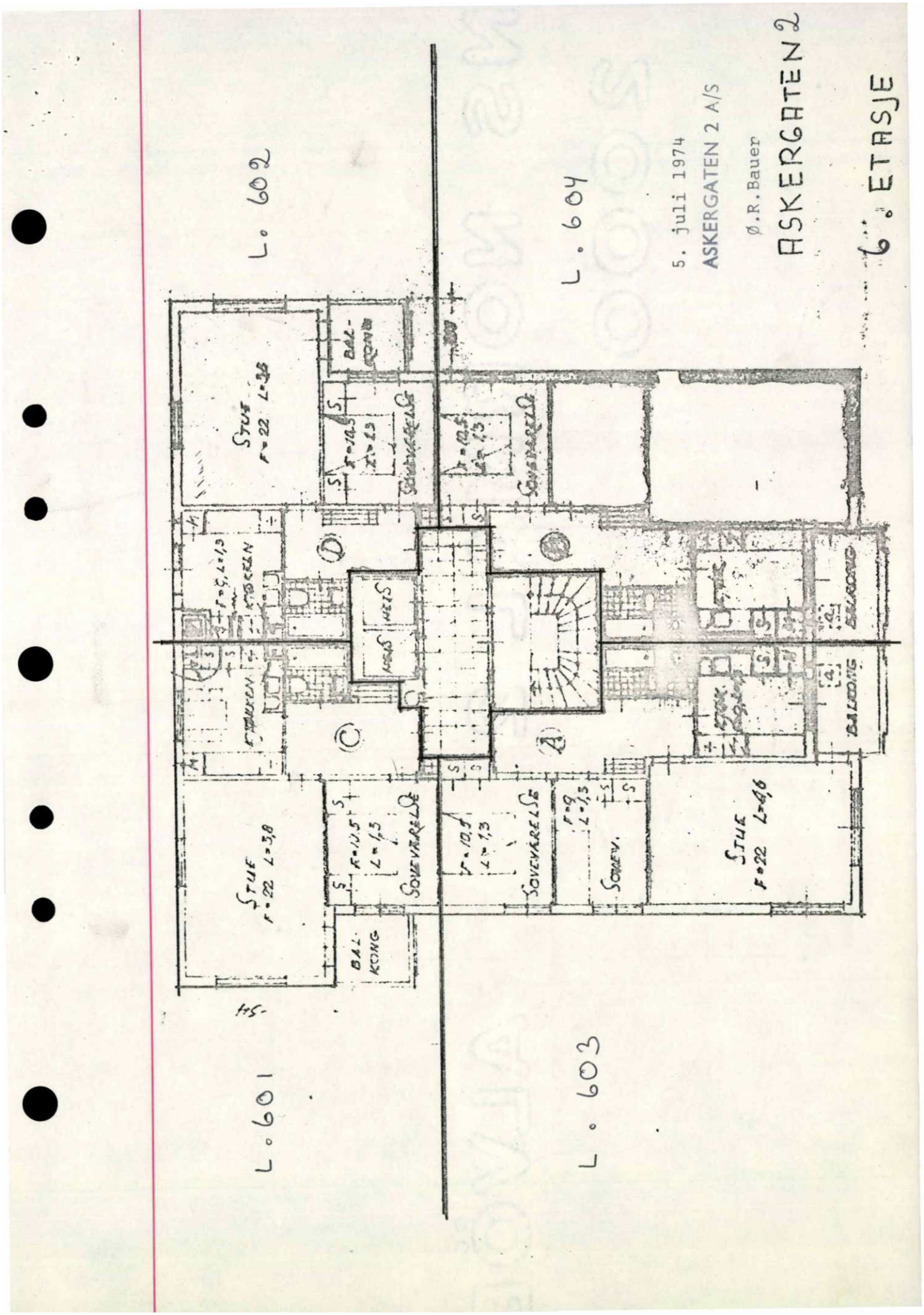

2. ETASJE
ASKERGATEN 2
ASKERGATEN 2 A/S
5. juli 1974
Ø.R.Bauer
L. 201
L. 202
L. 203
L. 204
TRAPPEHUS
STUE
SOVEVÆRELSE
KJØKKEN
BAL.
KONG.

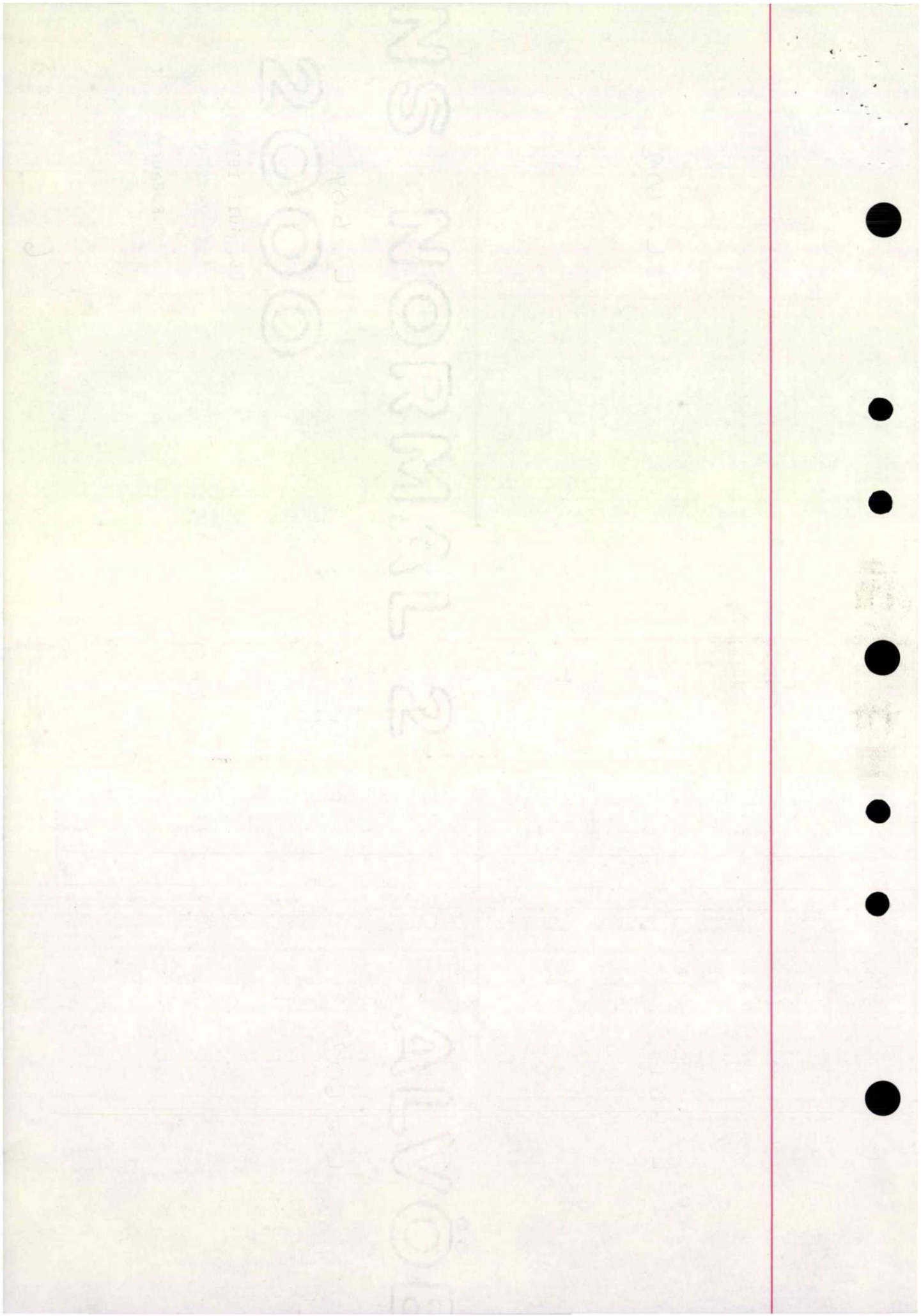


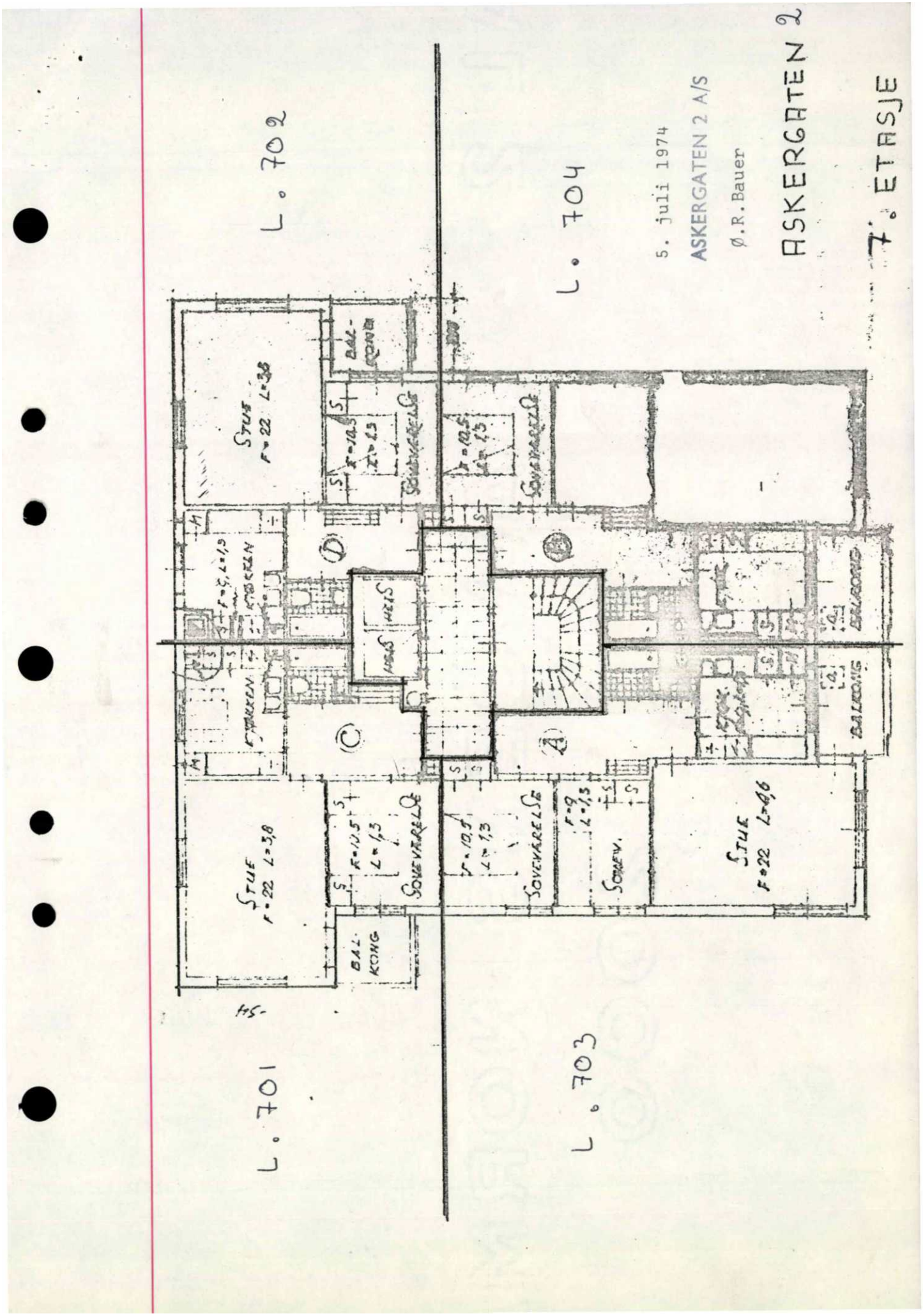

ASKERGATEN 2
3. ETASJE
Ø.R. Bauer
8. juli 1974
ASKERGATEN 2 A/S
L. 302
L. 304
L. 301
L. 303
STUE
SOVEVARELSE
BAL-KONG
BALKONG
KJØKKEN
HALL

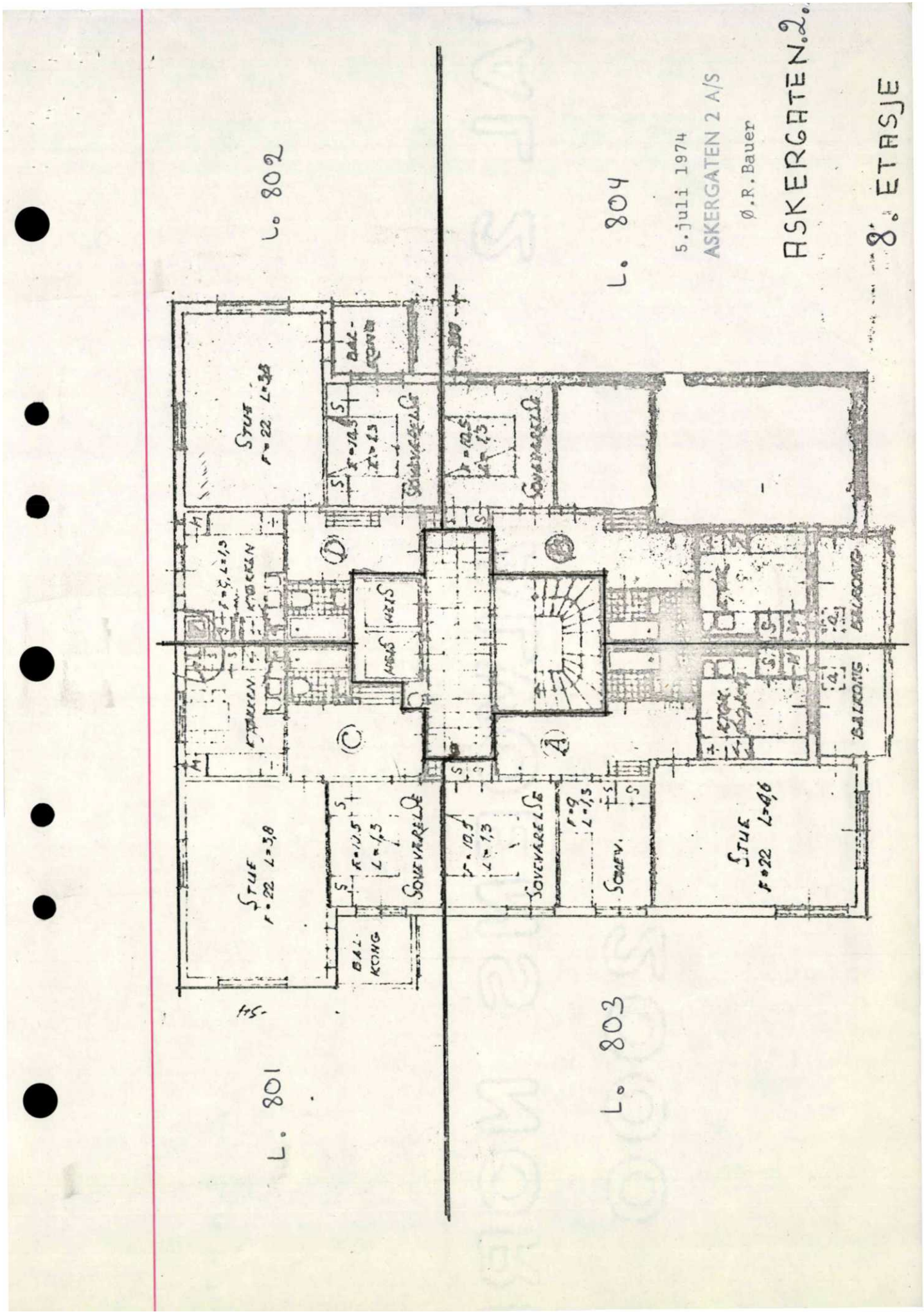

4. ETASJE
ASKERGATEN 2
5. juli 1974
ASKERGATEN 2 A/S
Ø.R.Bauer
L. 402
L. 404
L. 401
L. 403
STUE
SOVEVARELSE
BAL-KONG
BALKONG
KJØKKEN
HALL
SOVEV.

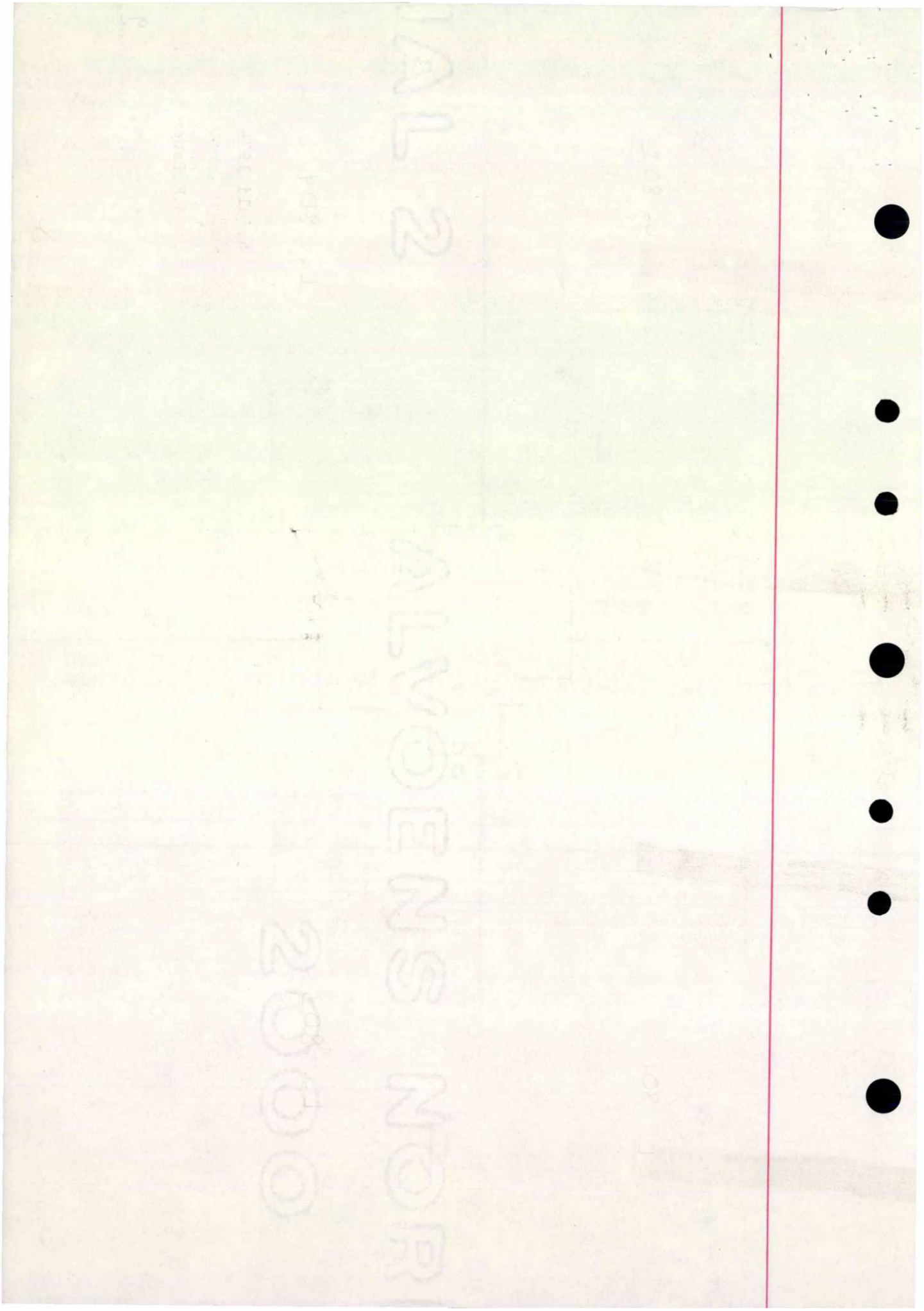

ASKERGATEN 2
5. ETASJE
ASKERGATEN 2 A/S
Ø.R. Bauer
5. juli 1974
L. 502
L. 504
L. 501
L. 503
STUE
SOVEVARELSE
BAL-KONG
BALKONG
HALL
SOVEV.

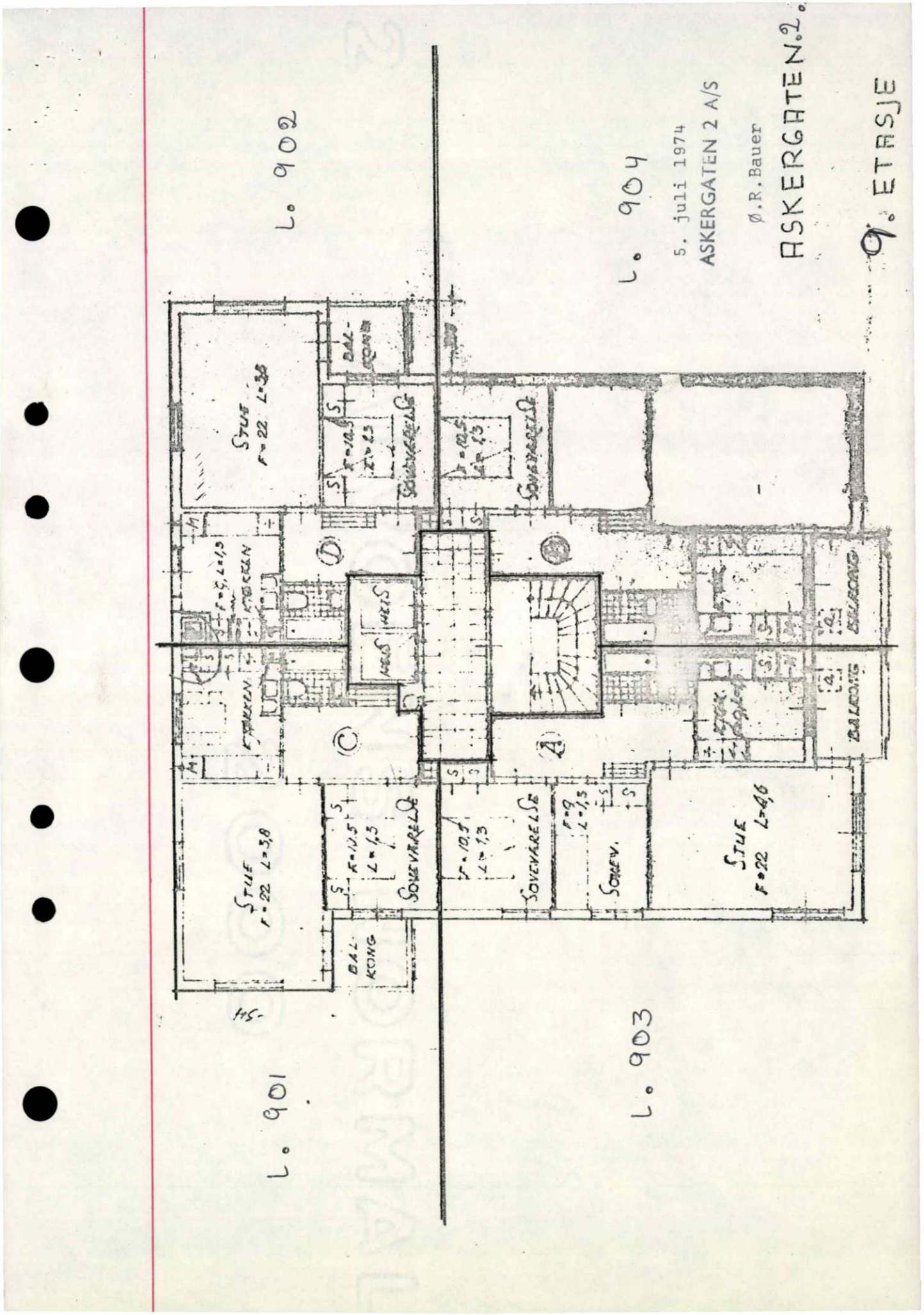

6. ETASJE
ASKERGATEN 2
Ø.R.Bauer
5. juli 1974
ASKERGATEN 2 A/S
L. 602
L. 604
L. 601
L. 603
STUE
SOVEVÆRELSE
BAL-KONG
BALKONG
KJØKKEN
GANG
HALL

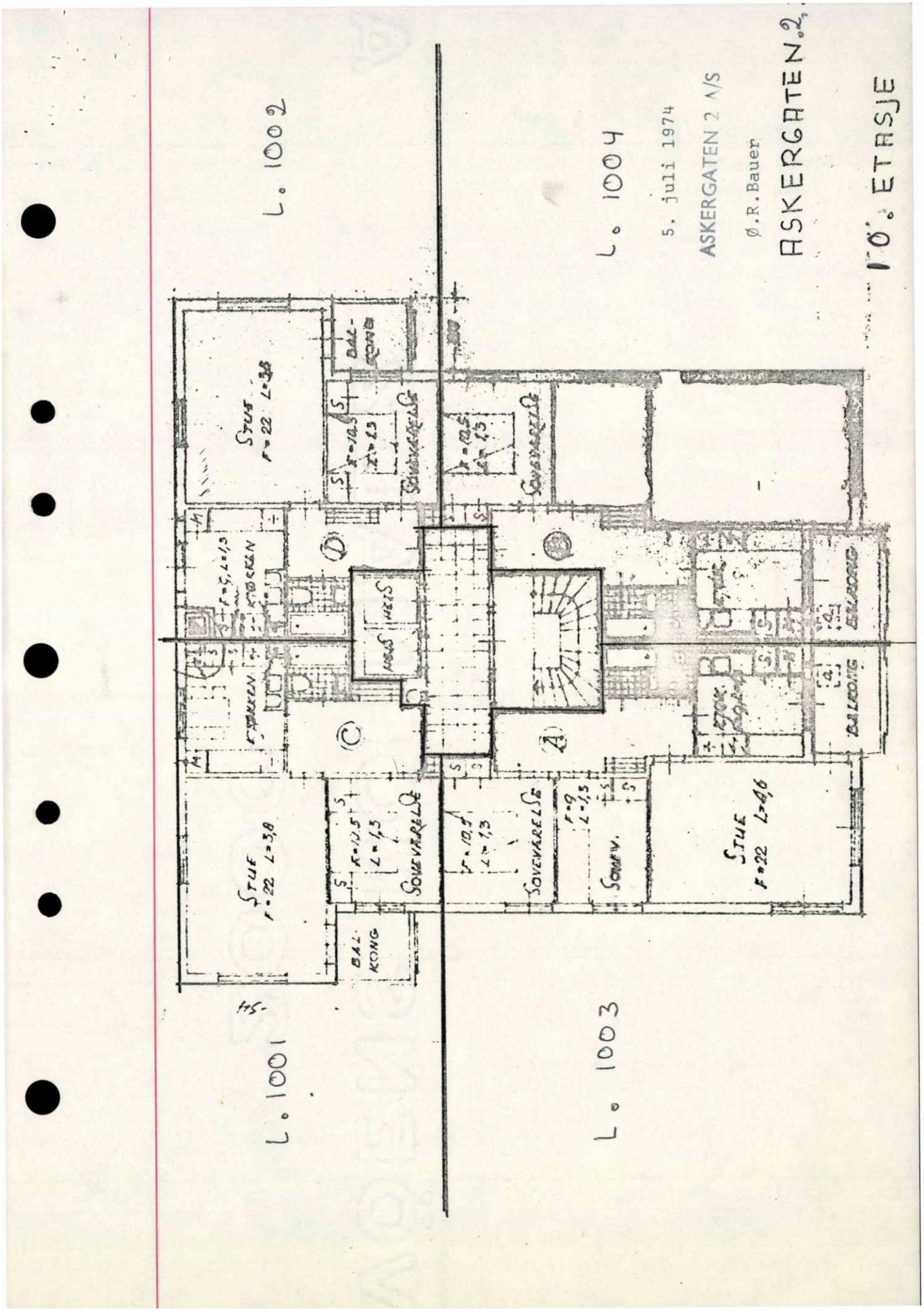


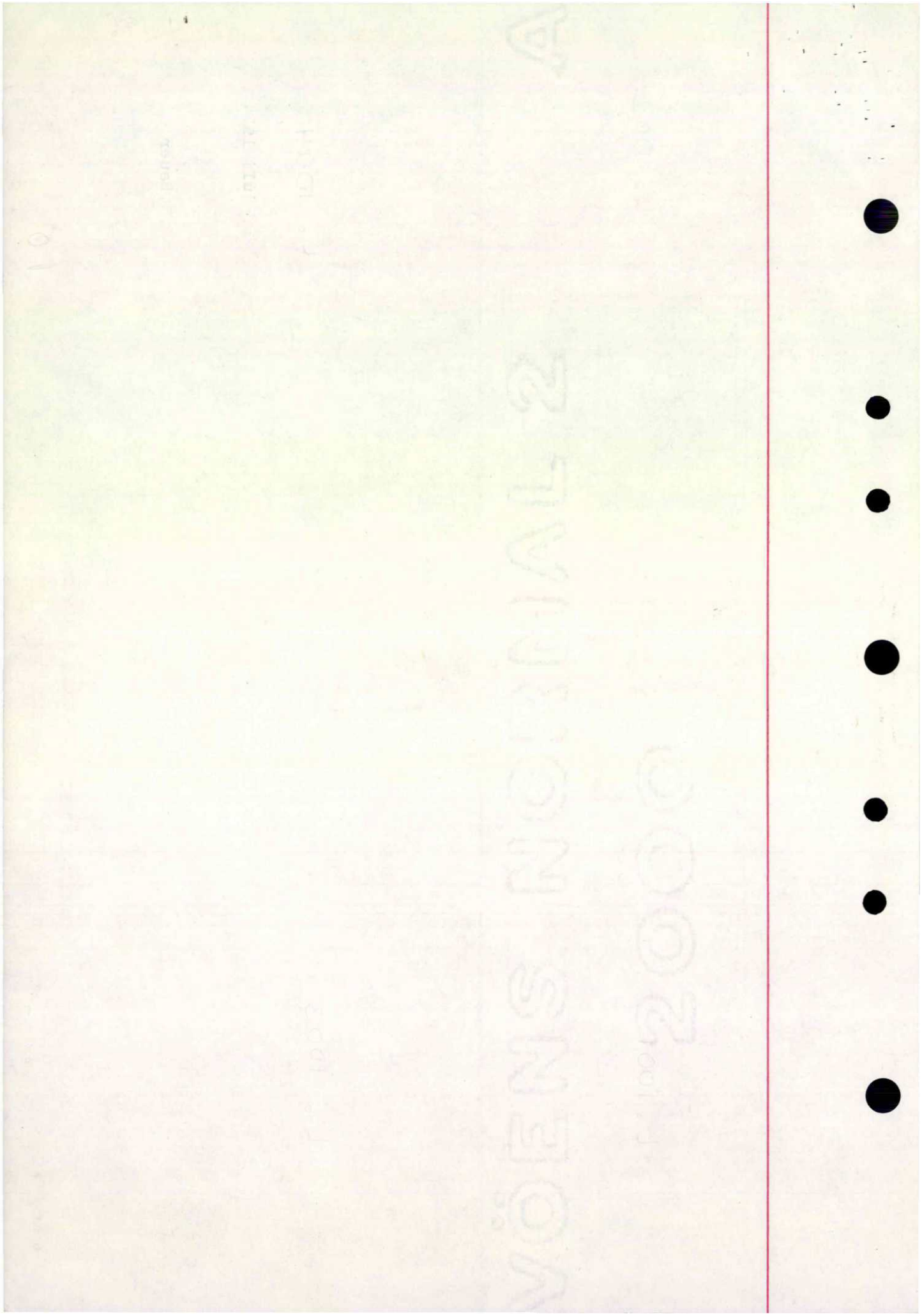

ASKERGATEN 2
7. ETASJE
5. juli 1974
ASKERGATEN 2 A/S
Ø.R. Bauer
L. 702
L. 704
L. 701
L. 703
STUE
SOVEVARELSE
BAL-KONG
BALKONG
HALL
KJØKKEN
SOVEV.

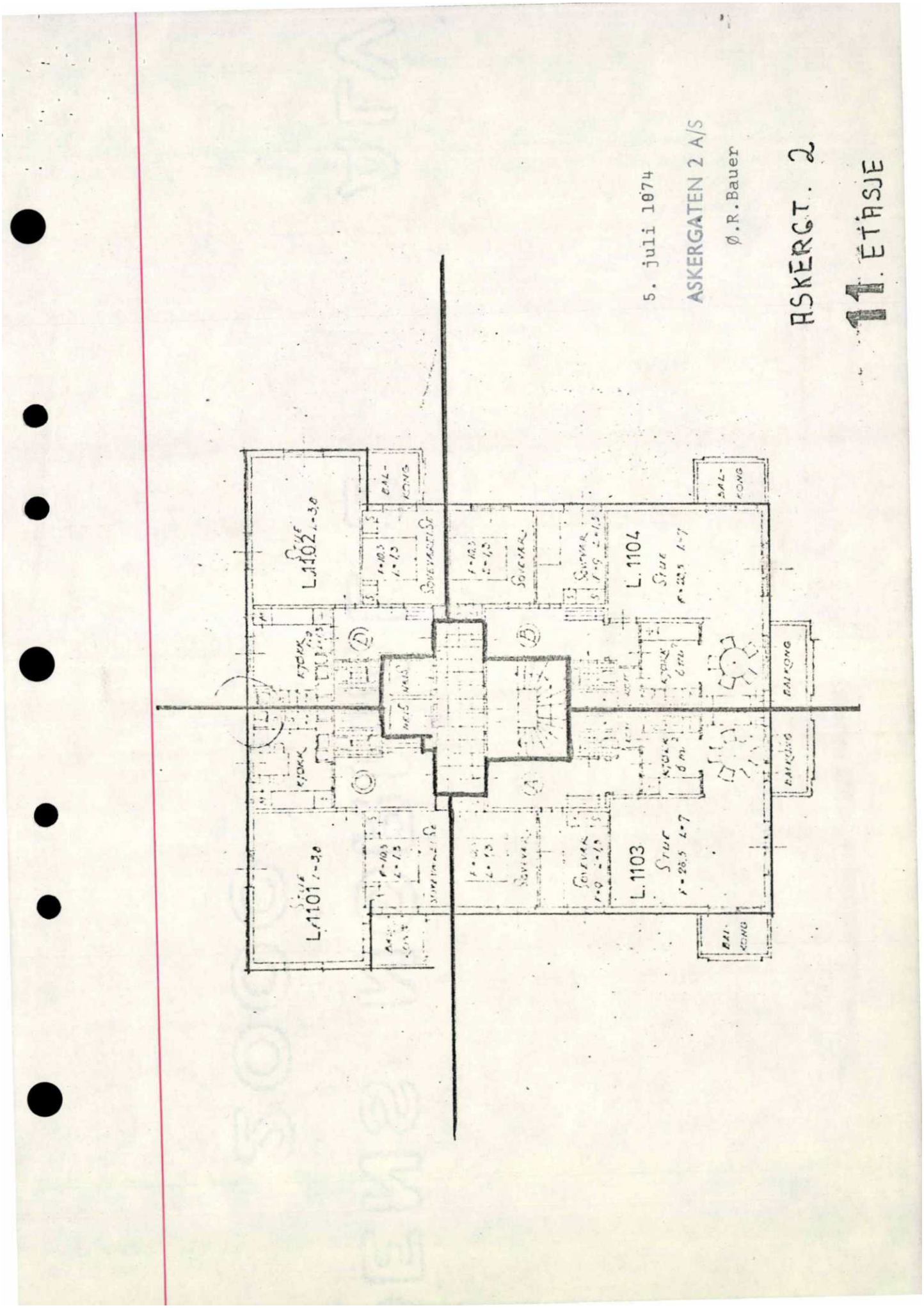

8. ETASJE
ASKERGATEN. 2.
5. juli 1974
ASKERGATEN 2 A/S
Ø. R. Bauer
L. 802
L. 804
L. 801
L. 803
STUE
SOVEVARELSE
BAL. KONG
BALKONG
KJØKKEN
GANG
SOVEROM

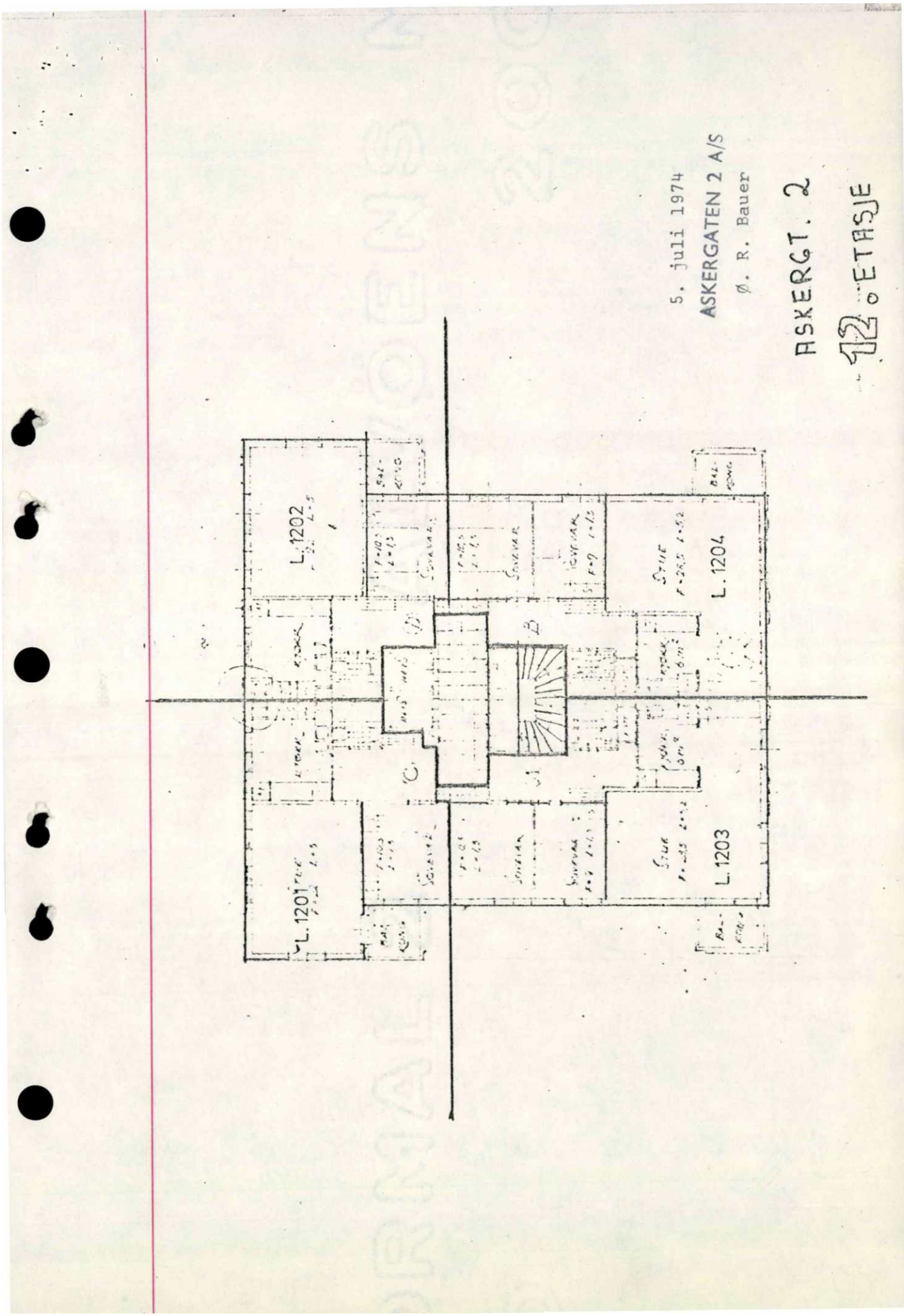



9. ETASJE
ASKERGATEN 2.
Ø.R.Bauer
5. juli 1974
ASKERGATEN 2 A/S
L. 902
L. 904
L. 901
L. 903
STUE
SOVEVARELSE
BAL-KONG
BALKONG
KJØKKEN
GANG
SOVEV.


10. ETASJE
ASKERGATEN 2
ASKERGATEN 2 A/S
5. juli 1974
Ø.R.Bauer
L. 1002
L. 1004
L. 1001
L. 1003
STUE
SOVEVARELSE
BAL.
KONG
SOVEV.
BALKONG

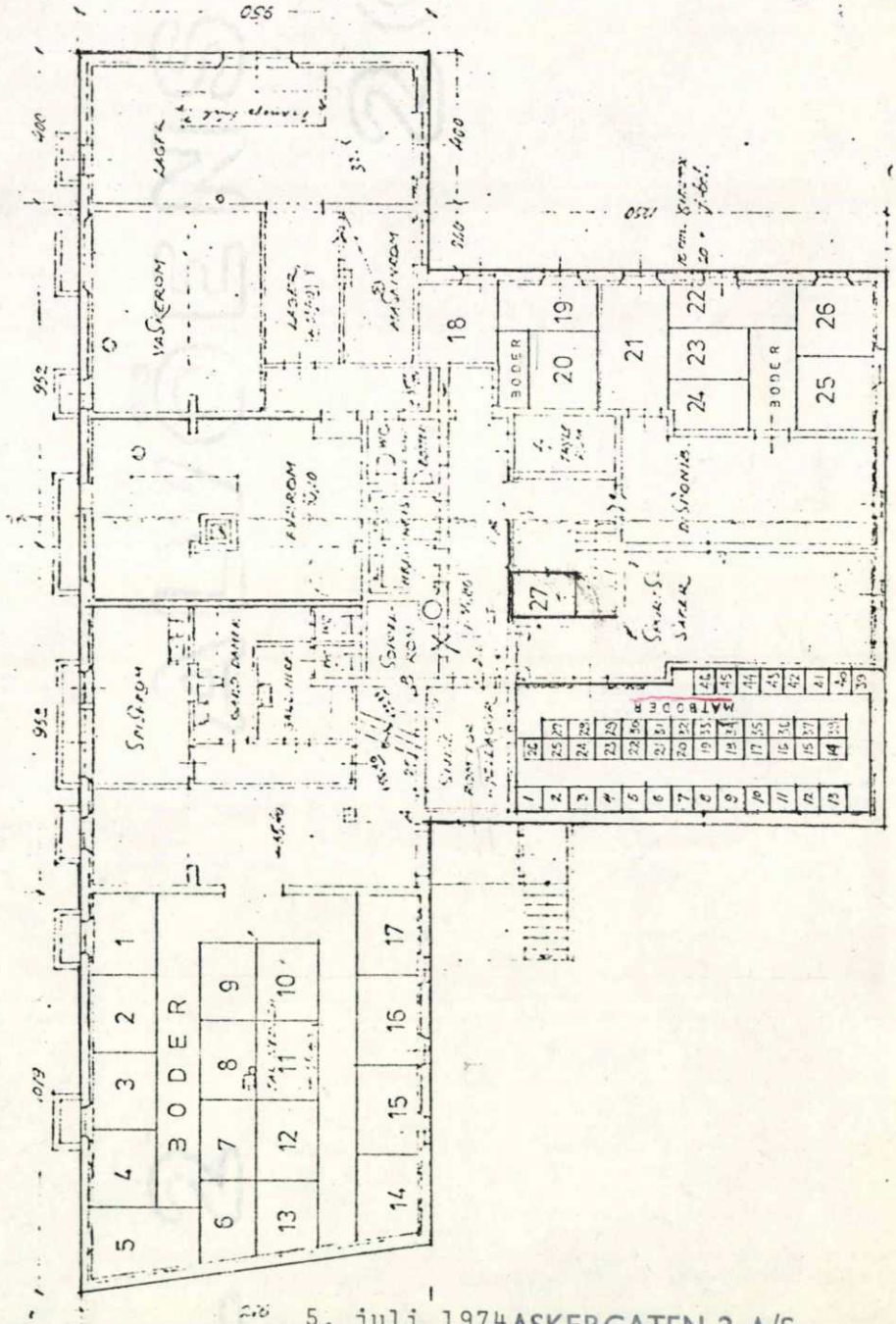



ASKERGT. 2
1. ETASJE
5. juli 1974
ASKERGATEN 2 A/S
Ø.R.Bauer
L.1101
L.1102
L.1103
L.1104
BALKONG


ASKERGT. 2
12. ETASJE
5. juli 1974
ASKERGATEN 2 A/S
Ø. R. Bauer
L. 1201
L. 1202
L. 1203
L. 1204

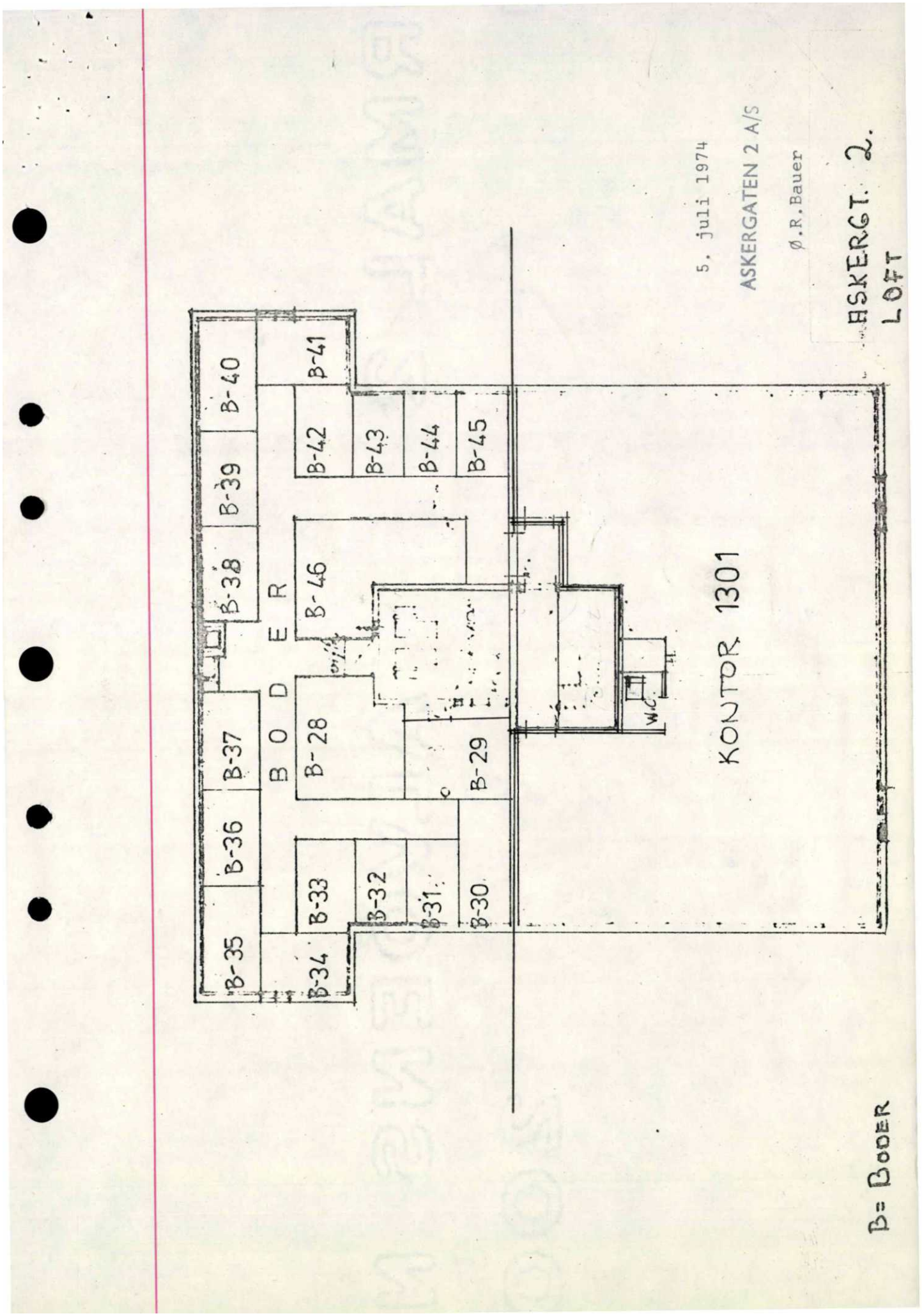
ASKERGT 2

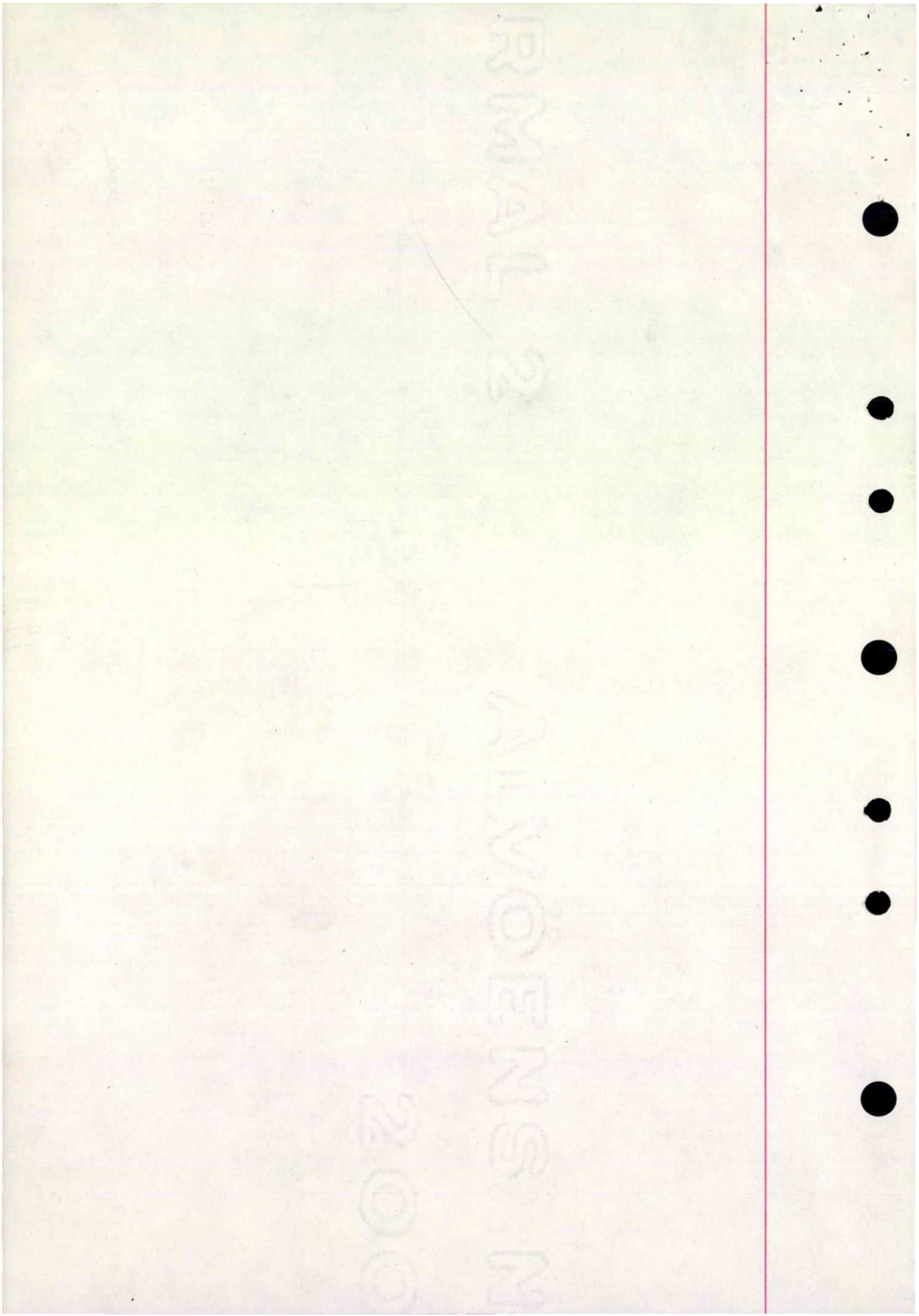
KJELLER

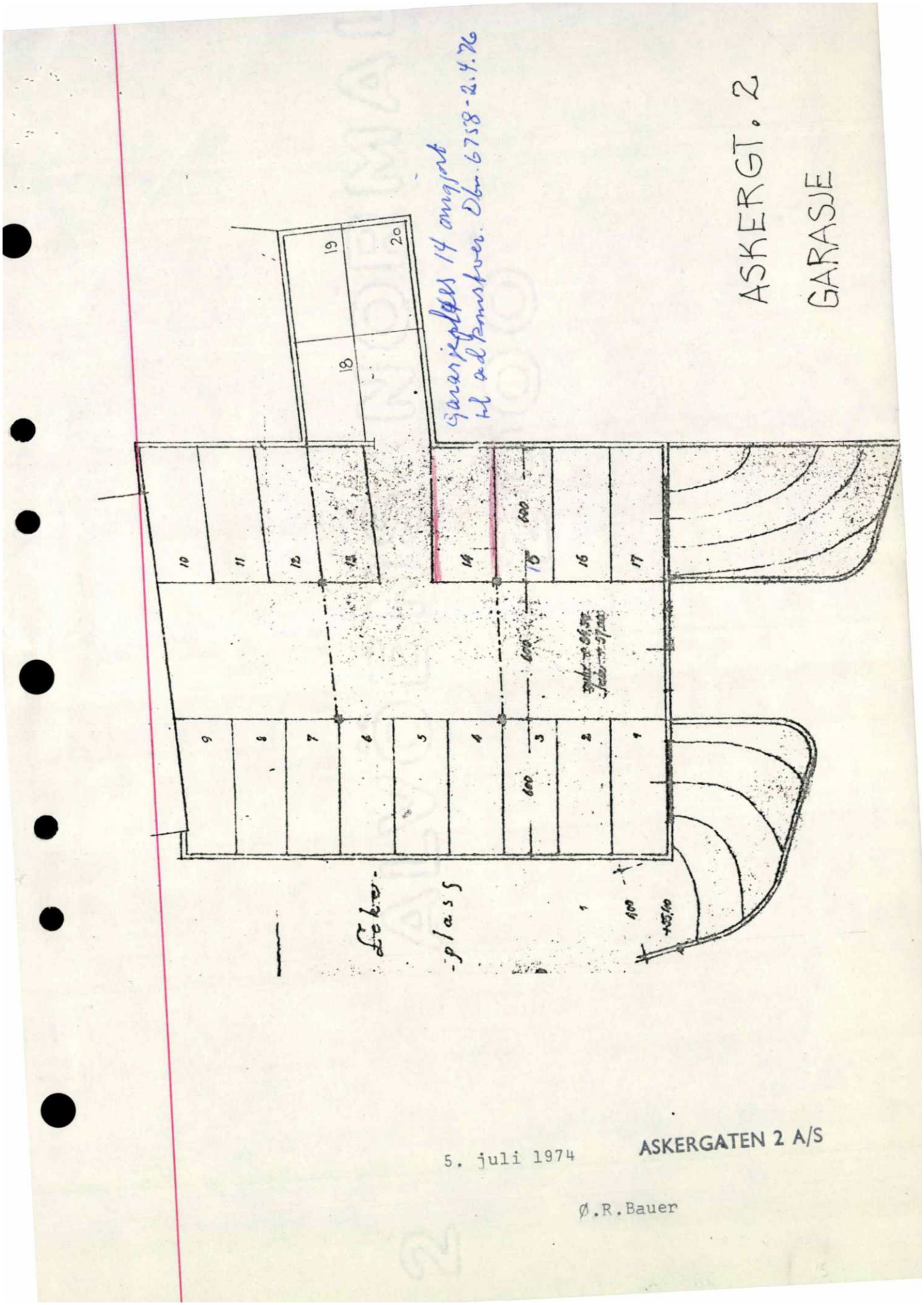


5. juli 1974 ASKERGATEN 2 A/S

Ø.R.Bauer


ASKERGT. 2.
LOFT
5. juli 1974
ASKERGATEN 2 A/S
Ø.R.Bauer
B-41
B-40
B-39
B-38
B-42
B-43
B-44
B-45
B-46
B-37
B-36
B-35
B-34
B-33
B-32
B-31
B-30
B-28
B-29
B O D E R
KONTOR 1301
WC
B= BODER





5. juli 1974

ASKERGATEN 2 A/S

Ø.R.Bauer

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 5 IV
SENTRALBORD 11 50 60
EKSPEDISJONSTID KL. 10-14

Dok kom inn egen x
ettet stand 15/8.74

Advokat Christian N. Sibbern
Sandakerveien 74

OSLO 4

Denne sak behandles av:

Ark.ass. Une Heggen Heltorp

Vår sign. UHH/BT J. nr. 005076/74 Sak nr. Deres ref. Datum 18. juli 1974

Ved svar bes j.nr. (event. sak nr.) angitt

Vedr. Askergata 2.

Det bekreftes herved at det for tiden ikke foreligger planer ved Oslo byplankontor som vil kunne medføre rivning eller vesentlig endring av den eksisterende bebyggelse på eiendommen Askergata 2.

Helene Kobbe

Helene Kobbe

A. G. Bjerke

A. G. Bjerke

ANDVORD

Dr. 16519 / 1964
avskrift 10/11

225 - 13

Erklæring.

Undertegnede, som eier av matr. nr. 39 og 41 2. Askergt gate ~~Østgaardsgt~~ avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann- og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av matr. nr. 39 og 41 2. Askergt. gate ~~Østgaardsgt~~ forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det, samt betale det til enhver tid gjeldende tilknytningsgebyr til Oslo Kommune.

ASKERGATEN 2 A/S

Eier av matr.nr. 2 gate Askergt.

Liklelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr kr. 10.— betalt.

10/11 lef.

Oslo byskriverembete ..... distrikt ...../...../..... 19.....

Askergata 2

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...	6 min
160 elever, 12 klasser	0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	7 min
295 elever, 24 klasser	0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.)	10 min
517 elever, 27 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	15 min
104 elever, 8 klasser	1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	16 min
429 elever, 30 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	13 min
600 elever, 20 klasser	1 km
Hersleb videregående skole	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Københavngata	3 min
Totalt 7 ulike linjer	0.3 km
Biermanns gate	8 min
Linje 11, 12, 18	0.6 km
Carl Berners plass	12 min
Linje 5	1 km
Grefsen stasjon	20 min
Linje RE30, R31	1.7 km
Oslo S	9 min
Totalt 24 ulike linjer	3 km

BARNEHAGER

Oskar Braaten barnehage (1-5 år)	5 min
40 barn	0.3 km
Torshovhagen Doremi barnehage (1-5...	6 min
49 barn	0.4 km
Dynekilen barnehage (1-5 år)	7 min
138 barn	0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vossegata	4 min
Joker Dælenenggata	4 min

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 2026

VARER/TJENESTER

Carl Berner passasjen	10 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	9 min
Vinmonopolet Carl Berner	11 min

SPORT

Torshovdalen	6 min
Hallenhagen	6 min
SATS Carl Berner	9 min
Fresh Fitness Sinsen	9 min

«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

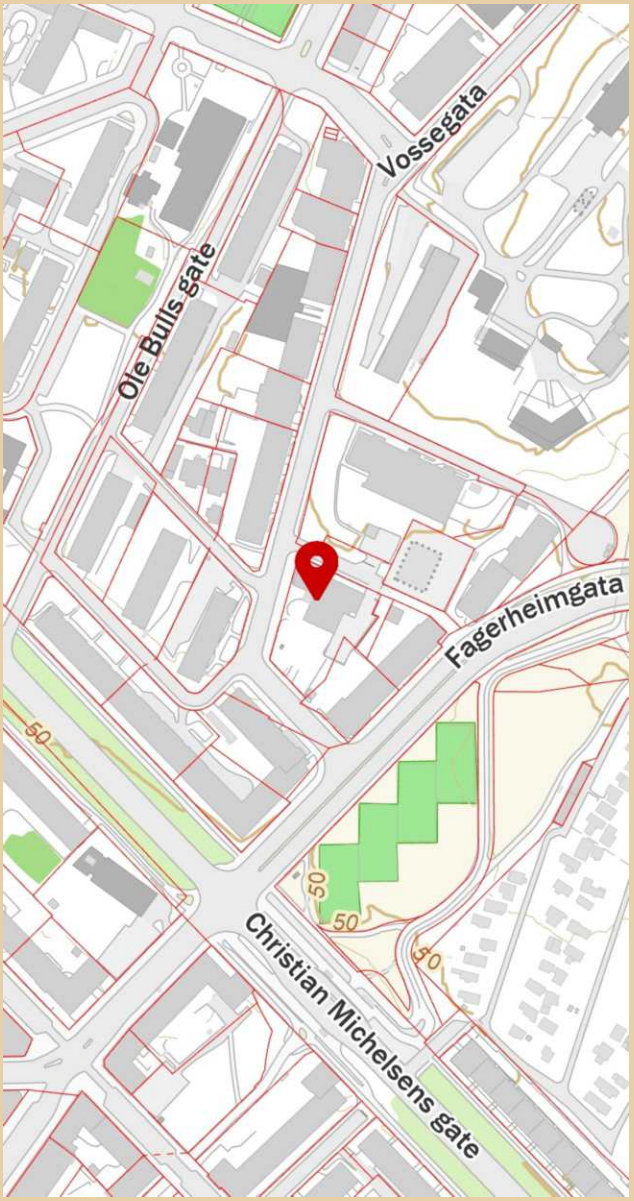
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Askergata 2, 0475 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 13, Snr. 24, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
18260033

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Carl Fredrik Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 913 00 093

E-post: carl.solli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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