PRIVATMEGLEREN
PARK

ASKERGATA 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

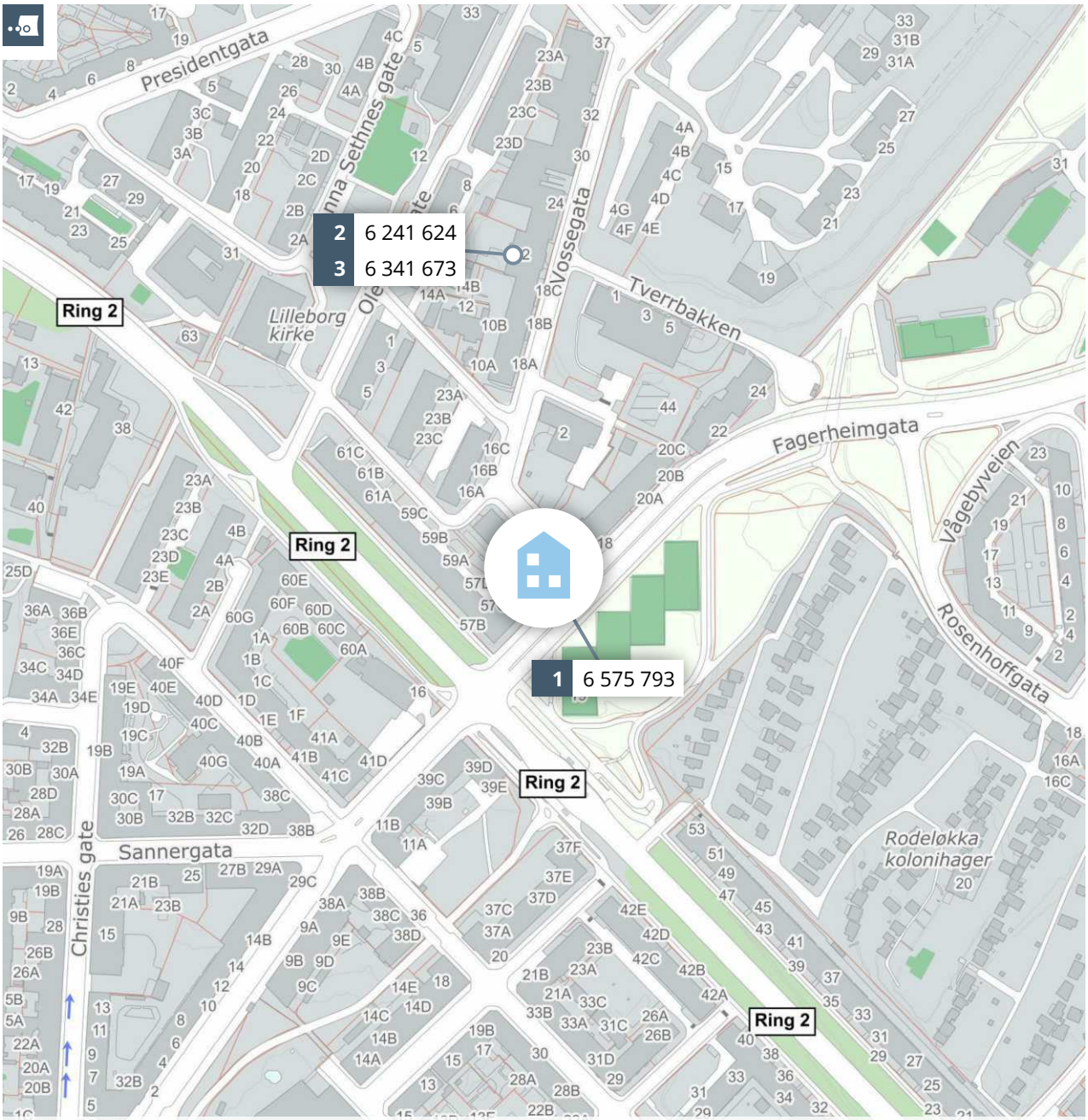
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ASKERGATA 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 05.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Frida Harbu Hoen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Askergata 1, 0475 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 225 BNR 12 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TORSHOV RODE 9

Verdivurdert til

5 780 000

22 008	5 802 008	87 879
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	1 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	5 684
Formue	44 982
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Askergata 1 66 m²	1974	5. etg	1 sov	16.12.2025	6 450 000	**6 550 000**	25 793	6 575 793	**99 633**
2	Vossegata 22 65 m²	1989	1. etg	1 sov	31.05.2026	6 100 000	**6 200 000**	41 624	6 241 624	**96 025**
3	Vossegata 22 66 m²	1989	2. etg	2 sov	24.05.2026	6 400 000	**6 300 000**	41 673	6 341 673	**96 086**

En flott og gjennomgående 3-roms selveier i 3. etasje med heisadkomst, solrik innglasset balkong og garasjeplass med elbillader. Leiligheten har en luftig planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning, naturlig spiseplass, to gode soverom og bad. Boligen ble betydelig oppgradert i 2020/21 og fremstår moderne og innbydende.

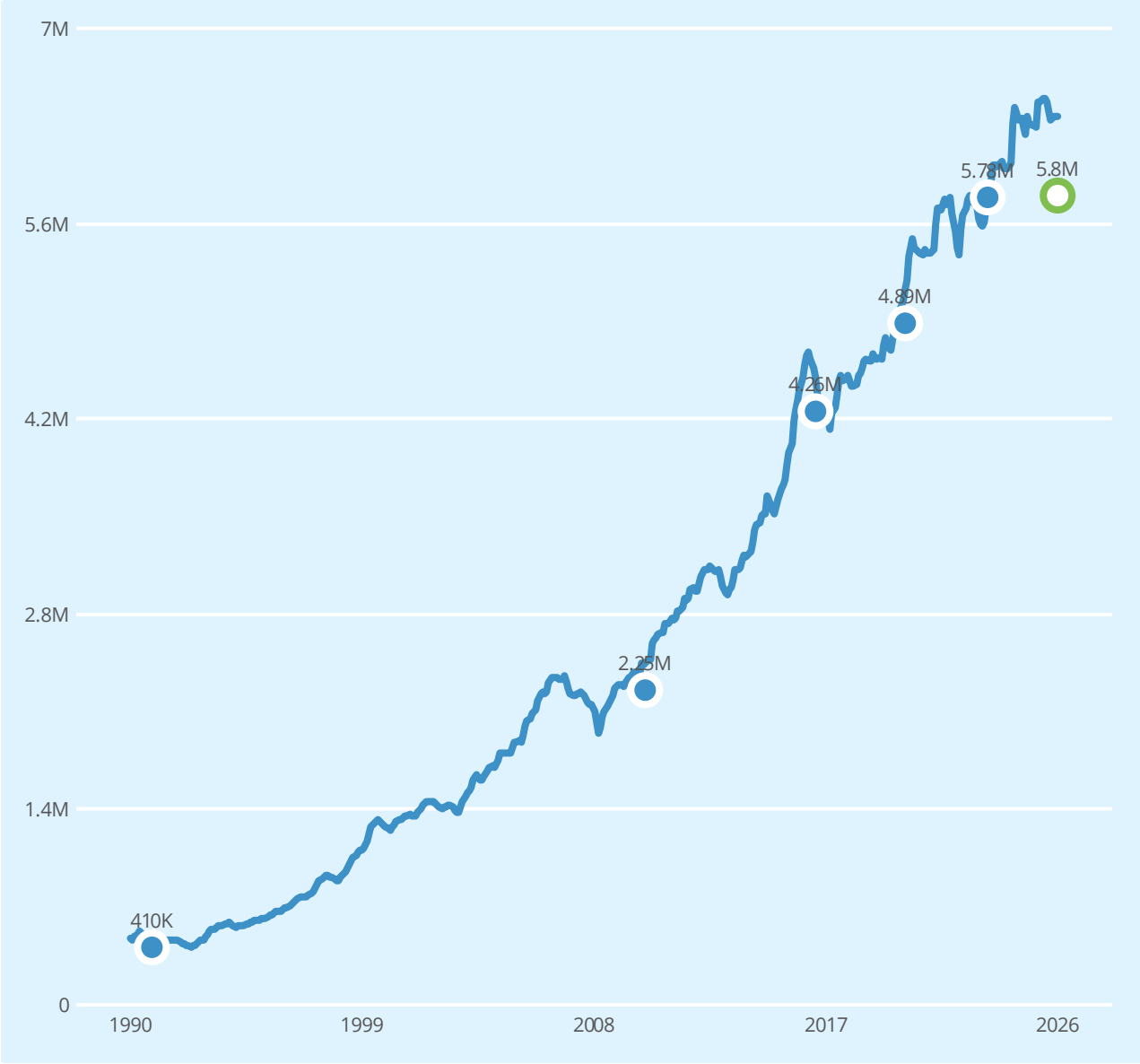
Høydepunkter:
- 3 etasje med heisadkomst
- Garasjeplass med elbillader
- Tørrskodd adkomst til bilen
- Solrik og innglasset balkong
- Epoq kjøkken fra 2021 m/premium hvitevarer
- Bad oppgradert med flis-på-flis i 2020
- Varmtvann inkl. i felleskostnadene
- Praktisk kjellerbod
- Gode kollektivforbindelser
- Idylliske Torshovdalen i umiddelbar nærhet

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.01.2024	16.01.2024	11.04.2024	5 790 000	5 750 000	32 732	5 782 732
08.11.2020	16.11.2020	09.12.2020	4 900 000	4 870 000	17 134	4 887 134
30.04.2017	05.05.2017	19.07.2017	3 990 000	4 250 000	8 915	4 258 915
04.10.2010	14.10.2010	05.11.2010	1 950 000	2 240 000	14 265	2 254 265
15.08.1991		15.08.1991	-	410 000	-	410 000

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 9 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 657 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
117
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 9 grunnkrets siste 6 mnd

32
leiligheter solgt

5.5M
5 294 000 Salgspris i snitt
5 140 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

114 262 Sagene bydel i snitt siste 6 mnd
110 210 TORSHOV RODE 9 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

87 879 Askergata 1 Totalpris 5 800 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Askergata 1, 0475 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 12, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 16.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22635-1012 **Referansenummer:** TC2038

Autorisert foretak: KHS Entreprenør Invest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Khurram Shaddiq

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.

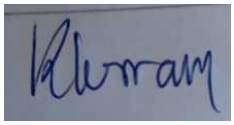
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

KHS entreprenør invest AS

Takst og ingeniør tjenester



Rapportansvarlig



Khurram Shaddiq

Uavhengig Takstingeniør

ks@khs-takst.no

452 17 208

Norsk takst

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: 1974

UTVENDIG Gå til side

Det er utført utskifting av vindu på hovedsoverom i 2021 og vindu på mindre soverom i 2023, jf. opplysninger fra eier. Øvrige vinduer vurderes å være av eldre dato. Ved befaring ble det ikke registrert punkterte glass, råteskader eller vesentlige funksjonsavvik på de kontrollerte vinduene. Vinduene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.
Døren ble kontrollert ved befaring og fremsto med normal funksjon. Det ble ikke registrert tegn til råte, utettheter, skader på karm eller andre forhold utover normal slitasje. Elektronisk låssystem (Yale Doorman) var montert på befaringstidspunktet.
Skyvebalkongdør i malt tre med isolerglass.

Skyvebalkongdøren er av eldre dato, antatt fra byggeåret. Ved befaring fungerte døren tilfredsstillende ved normal bruk, og det ble ikke registrert punkterte glass, råteskader eller vesentlige skader på karm og ramme. Døren fremstår med normal slitasje ut fra alder.

På grunn av høy alder og at forventet brukstid i hovedsak er oppbrukt, vurderes bygningsdelen til TG 2 selv om det ikke er registrert konkrete funksjonsavvik på befaringstidspunktet.
6m2 veranda sydvendt bom i flis

INNVENDIG Gå til side

Overflatene består hovedsakelig av laminatgulv, fliser i entré, malte mur- og plateklede vegger samt malte betonghimlinger. Laminatgulv er opplyst lagt i 2021. Overflatene ble besiktiget og fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert skader eller forhold utover normal slitasjegrad på befaringstidspunktet.
Etasjeskiller består av betongdekke fra byggeåret. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktskader, råte, sopp eller unormale deformasjoner. Konstruksjonen fremstår med normal funksjon og tilstand ut fra alder og konstruksjonstype.
Leiligheten har nyere malte innvendige fyllingsdører. Dørene ble kontrollert ved stikkprøver og fremstod med normal funksjon. Det ble ikke registrert vesentlige skader, skjevheter eller monteringsavvik utover normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med malt betonghimling. Det er opplyst at fliser er lagt på eksisterende fliser i 2020. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter full rehabilitering av våtrommet eller utførelse av membran og tettesjikt. Våtrommet fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet, men vurderingen må sees i lys av manglende dokumentasjon på underliggende konstruksjoner.
Vegger er flislagt og himling består av malt betong. Det er opplyst i tidligere salgsdokumentasjon at det er lagt flis på eksisterende fliser i 2020. Ved befaring ble det ikke registrert sprukne fliser, bomlyd, riss i fuger eller tegn til fukt-/råteskader på synlige overflater. Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.
Det ble målt ca. 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og membran/terskel. Målt fall i våtsone er lavere enn anbefalt fall mot sluk. Gulvet har fall mot sluk, men fallforholdene er redusert sammenlignet med krav og anbefalinger på utførelsestidspunktet. Badet er av eldre dato og opprinnelig fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter type eller utførelse av membran/tettesjikt.
Badet er utstyrt med servantinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjhjørne med dusjvegger samt opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning ble besiktiget med tilgjengelige inspeksjonsmuligheter. Det ble ikke registrert riss, sprekker, svelling, lekkasjer eller andre synlige skader ved befaringstidspunktet. Utstyret fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.
Badet har mekanisk avtrekk, men det ble ikke registrert tilfredsstillende løsning for tilluft til våtrommet. Manglende tilluft reduserer ventilasjonsanleggets funksjon og luftutskifting i rommet. Hulltaking er foretatt i tilliggende konstruksjon mot stue. Det ble målt fuktverdi på 13, som vurderes som normalt nivå for konstruksjonen. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, misfarging, mugglukt eller andre forhold som indikerer lekkasje fra våtrommet på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2021. Ved befaring ble det ikke registrert tegn til fukt, lekkasjer eller skader utover normal bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet har tilfredsstillende ventilasjon i forhold til rommets bruk. Det ble ikke registrert avvik ved ventilasjonsløsningen på befaringstidspunktet. Kjøkkenventilator er opplyst montert i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningsanlegget består av både eldre og nyere rørføringer. Deler av anlegget er utført som rør-i-rør-system fra nyere tid, mens enkelte rørstrekk kan være av eldre dato. Det ble ved befaring ikke registrert lekkasjer eller synlige skader på tilgjengelige deler av anlegget. På grunn av varierende alder på rørsystemet vurderes deler av anlegget å ha passert en vesentlig del av forventet levetid.
Avløpsanlegget består av både eldre og nyere rørføringer. Hoveddeler av avløpssystemet antas å være av støpejern fra byggeåret, mens enkelte rørstrekk kan være skiftet ut i forbindelse med senere oppgraderinger. Det ble ikke registrert lekkasjer, unormale luktforhold eller andre tegn til svikt på tilgjengelige deler av anlegget ved befaringen. På grunn av høy alder på deler av avløpssystemet vurderes mer enn halvparten av forventet levetid å være oppbrukt.
Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og tilluft via ventiler over vinduene. Ventilasjonsløsningen fremstår funksjonell og tilpasset boligens bruk. Det ble ved befaring ikke registrert forhold som tyder på mangelfull ventilasjon eller utilstrekkelig luftutskifting i oppholdsrom, soverom eller våtrom. Ingen avvik ble registrert på tilgjengelige deler av ventilasjonsanlegget.
Leiligheten er tilknyttet byggets sentrale varmtvannsberedning. Produksjon og distribusjon av varmtvann skjer via fellesanlegg. Det ble ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon på befaringstidspunktet. Varmtvannsberedningen er ikke plassert i

Beskrivelse av eiendommen

leiligheten og er derfor ikke nærmere vurdert utover visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner.
Elektrisk anlegg med skjult og åpen installasjon av varierende alder. Sikringsskap med automatsikringer. Kursfortegnelse var tilgjengelig og samsvarte med antall kurser ved befaringen. Eier opplyser at det er utført mindre elektriske arbeider etter 1999, herunder utskifting av dimmer/bryter. Samsvarserklæring for dette arbeidet er ikke fremlagt. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler, løse installasjoner eller andre forhold som indikerer feil ved anlegget. Vurderingen er basert på visuell kontroll og opplysninger gitt av eier. Det er ikke foretatt kontrollmålinger eller demontering av elektriske komponenter.

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsperre. For øvrig ble det ved befaringen ikke registrert forhold som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet utover dette. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og fremlagt dokumentasjon ved befaringstidspunktet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

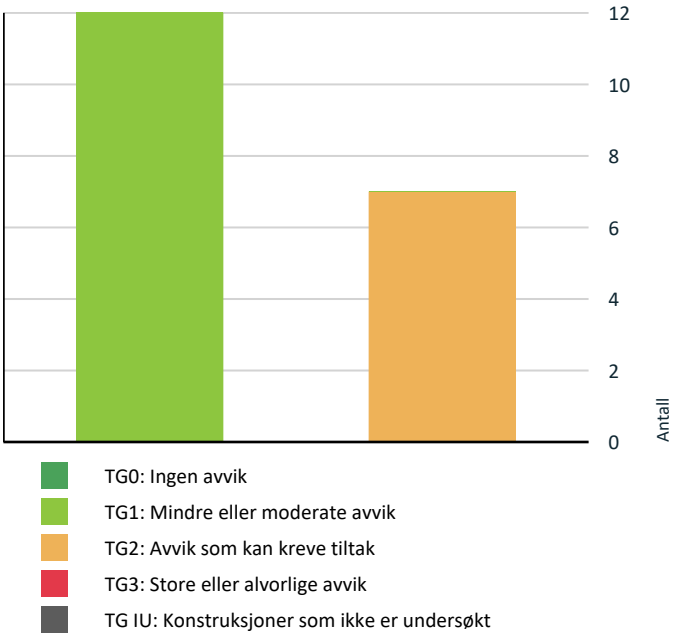
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen avviker fra opprinnelige byggemeldte tegninger ved at opprinnelig kjøkken er innredet som soverom og kjøkken er etablert i del av stue. Dokumentasjon på eventuell byggesaksbehandling er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er gjennomført som visuell kontroll i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Norsk Takst sine retningslinjer. Opplysninger er basert på tilgjengelig dokumentasjon, tidligere salgsopplysninger, opplysninger fra eier samt egne observasjoner ved befaringen. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner utover de undersøkelser som fremgår av rapporten. Skjulte konstruksjoner, installasjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon er ikke kontrollert. Vurderingene gjelder byggets tilstand på befaringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Skyve-balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1974

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er utført utskifting av vindu på hovedsoverom i 2021 og vindu på mindre soverom i 2023, jf. opplysninger fra eier. Øvrige vinduer vurderes å være av eldre dato. Ved befaring ble det ikke registrert punkterte glass, råteskader eller vesentlige funksjonsavvik på de kontrollerte vinduene. Vinduene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Døren ble kontrollert ved befaring og fremsto med normal funksjon. Det ble ikke registrert tegn til råte, utettheter, skader på karm eller andre forhold utover normal slitasje. Elektronisk låssystem (Yale Doorman) var montert på befaringstidspunktet.

TG 2 Skyve-balkongdør

Beskrivelse

Skyvebalkongdør i malt tre med isolerglass.

Skyvebalkongdøren er av eldre dato, antatt fra byggeåret. Ved befaring fungerte døren tilfredsstillende ved normal bruk, og det ble ikke registrert punkterte glass, råteskader eller vesentlige skader på karm og ramme. Døren fremstår med normal slitasje ut fra alder.

På grunn av høy alder og at forventet brukstid i hovedsak er oppbrukt, vurderes bygningsdelen til TG 2 selv om det ikke er registrert konkrete funksjonsavvik på befaringstidspunktet.

Årstall: 1974 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skyvebalkongdør er av eldre dato, antatt fra byggeåret 1974. Døren fungerte ved befaring, men forventet levetid er overskredet. Bygningsdelen er derfor vurdert med TG 2 på grunn av alder og slitasje i forhold til forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av beslag, tetningslister og glidefunksjon. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

6m2 veranda sydvendt bom i flis

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflatene består hovedsakelig av laminatgulv, fliser i entré, malte mur- og platekledde vegger samt malte betonghimlinger. Laminatgulv er opplyst lagt i 2021. Overflatene ble besiktiget og fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert skader eller forhold utover normal slitasjegrad på befaringstidspunktet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av betongdekke fra byggeåret. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktskader, råte, sopp eller unormale deformasjoner. Konstruksjonen fremstår med normal funksjon og tilstand ut fra alder og konstruksjonstype.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har nyere malte innvendige fyllingsdører. Dørene ble kontrollert ved stikkprøver og fremstod med normal funksjon. Det ble ikke registrert vesentlige skader, skjevheter eller monteringsavvik utover normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med malt betonghimling. Det er opplyst at fliser er lagt på eksisterende fliser i 2020. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter full rehabilitering av våtrommet eller utførelse av membran og tettesjikt. Våtrommet fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet, men vurderingen må sees i lys av manglende dokumentasjon på underliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt og himling består av malt betong. Det er opplyst i tidligere salgsdokumentasjon at det er lagt flis på eksisterende fliser i 2020. Ved befaring ble det ikke registrert sprukne fliser, bomlyd, riss i fuger eller tegn til fukt-/råteskader på synlige overflater. Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt ca. 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og membran/terskel. Målt fall i våtsone er lavere enn anbefalt fall mot sluk. Gulvet har fall mot sluk, men fallforholdene er redusert sammenlignet med krav og anbefalinger på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det anbefales å følge med på bruksegenskapene ved dusjing og vannsøl. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør fallforholdene utbedres slik at vann ledes mer effektivt til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Redusert fall mot sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet i perioder før det renner til sluk. Dette gir redusert funksjonalitet sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er av eldre dato og opprinnelig fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter type eller utførelse av membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Badet er av eldre dato og opprinnelig fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter type eller utførelse av membran/tettesjikt. Membran kan derfor ikke verifiseres. Slukløsningen er av eldre type og både sluk og tettesjikt vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader ved befaringstidspunktet

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Manglende dokumentasjon på membran og høy alder på våtrommet medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og konstruksjonens oppbygging. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll av fuger, sluk og overflater. Ved fremtidig rehabilitering må nytt tettesjikt og sluk etableres i henhold til gjeldende krav. Det anbefales å innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon dersom dette finnes.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjhjørne med dusjvegger samt opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning ble besiktiget med tilgjengelige inspeksjonsmuligheter. Det ble ikke registrert riss, sprekker, svelling, lekkasjer eller andre synlige skader ved befaringstidspunktet. Utstyret fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk, men det ble ikke registrert tilfredsstillende løsning for tilluft til våtrommet. Manglende tilluft reduserer ventilasjonsanleggets funksjon og luftutskifting i rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Badet har mekanisk avtrekk, men det ble ikke registrert tilfredsstillende løsning for tilluft til våtrommet. Manglende tilluft reduserer ventilasjonsanleggets funksjon og luftutskifting i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

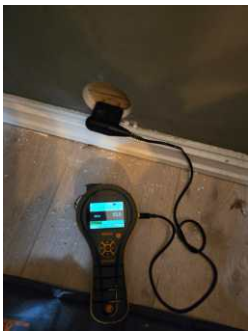
Manglende tilluft kan redusere effekten av det mekaniske avtrekket og føre til økt fuktbelastning i våtrommet. Det anbefales å etablere luftespalte under dør eller annen tilfredsstillende tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilliggende konstruksjon mot stue. Det ble målt fuktverdi på 13, som vurderes som normalt nivå for konstruksjonen. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, misfarging, mugglukt eller andre forhold som indikerer lekkasje fra våtrommet på befaringstidspunktet.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2021. Ved befaring ble det ikke registrert tegn til fukt, lekkasjer eller skader utover normal bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet har tilfredsstillende ventilasjon i forhold til rommets bruk. Det ble ikke registrert avvik ved ventilasjonsløsningen på befaringstidspunktet. Kjøkkenventilator er opplyst montert i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget består av både eldre og nyere rørføringer. Deler av anlegget er utført som rør-i-rør-system fra nyere tid, mens enkelte rørstrekk kan være av eldre dato. Det ble ved befaring ikke registrert lekkasjer eller synlige skader på tilgjengelige deler av anlegget. På grunn av varierende alder på rørsystemet vurderes deler av anlegget å ha passert en vesentlig del av forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Anlegget fungerer på befaringstidspunktet, og det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Eldre rørføringer bør følges opp gjennom jevnlig kontroll, og utskifting må påregnes etter hvert som komponentene nærmer seg slutten av forventet levetid. Ved fremtidig rehabilitering av kjøkken eller våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre rørdeler.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget består av både eldre og nyere rørføringer. Hoveddeler av avløpssystemet antas å være av støpejern fra byggeåret, mens enkelte rørstrekk kan være skiftet ut i forbindelse med senere oppgraderinger. Det ble ikke registrert lekkasjer, unormale luktforhold eller andre tegn til svikt på tilgjengelige deler av anlegget ved befaringen. På grunn av høy alder på deler av avløpssystemet vurderes mer enn halvparten av forventet levetid å være oppbrukt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det er ikke registrert behov for umiddelbare utbedringstiltak. Eldre avløpsrør har imidlertid økt risiko for korrosjon, slitasje og lekkasjer over tid. Tilstanden bør følges opp gjennom jevnlig kontroll, og utskifting av eldre rørdeler må påregnes på sikt eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrom og kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og tilluft via ventiler over vinduene. Ventilasjonsløsningen fremstår funksjonell og tilpasset boligens bruk. Det ble ved befaring ikke registrert forhold som tyder på mangelfull ventilasjon eller utilstrekkelig luftutskifting i oppholdsrom, soverom eller våtrom. Ingen avvik ble registrert på tilgjengelige deler av ventilasjonsanlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets sentrale varmtvannsberedning. Produksjon og distribusjon av varmtvann skjer via fellesanlegg. Det ble ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon på befaringstidspunktet. Varmtvannsberedningen er ikke plassert i leiligheten og er derfor ikke nærmere vurdert utover visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner.

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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med skjult og åpen installasjon av varierende alder. Sikringsskap med automatsikringer. Kursfortegnelse var tilgjengelig og samsvarte med antall kurser ved befaringen. Eier opplyser at det er utført mindre elektriske arbeider etter 1999, herunder utskifting av dimmer/bryter. Samsvarserklæring for dette arbeidet er ikke fremlagt. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler, løse installasjoner eller andre forhold som indikerer feil ved anlegget. Vurderingen er basert på visuell kontroll og opplysninger gitt av eier. Det er ikke foretatt kontrollmålinger eller demontering av elektriske komponenter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
1974 ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Byttet fra dimmer til av på bryter.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Byttet lys bryter.

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?
Ukjent

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?
Nei

Generell kommentar

Sikringsskap med automatsikringer. Kursfortegnelse var tilgjengelig og samsvarte med antall kurser ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller andre forhold som indikerer feil ved anlegget ved visuell kontroll. Eier opplyser at det er utført mindre elektrisk arbeid i form av utskifting av dimmer/bryter. Dokumentasjon/samsvarserklæring for dette arbeidet foreligger ikke. Det anbefales at eventuell tilgjengelig dokumentasjon innhentes.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsperre. For øvrig ble det ved befaringen ikke registrert forhold som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet utover dette. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og fremlagt dokumentasjon ved befaringstidspunktet.

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

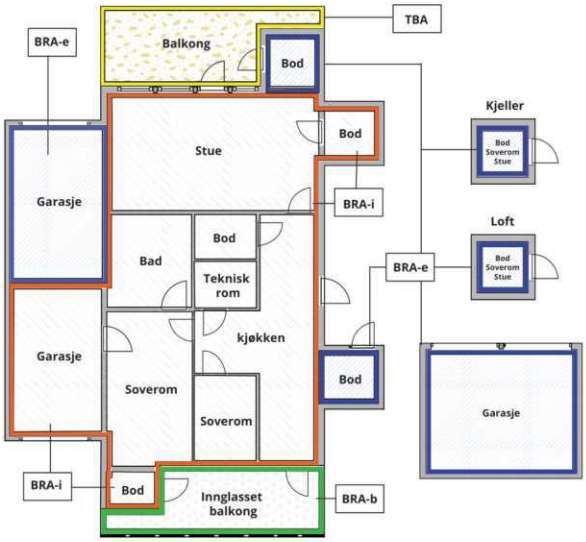
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	66	1	6	73	
SUM	**66**	**1**	**6**		
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, entré	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsningen avviker fra opprinnelige byggemeldte tegninger ved at opprinnelig kjøkken er innredet som soverom og kjøkken er etablert i del av stue. Dokumentasjon på eventuell byggesaksbehandling er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I følge eier og tidligere eier er det utført flere arbeider de siste fem årene, herunder oppgradering av bad i 2020 med nye varmekabler, sanitærutstyr og flisarbeider, nytt kjøkken i 2021, utskifting av vinduer i 2021 og 2023 samt innglassing av balkong i 2024. Det foreligger begrenset dokumentasjon på deler av arbeidene.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved befaring. Det bemerkes imidlertid at dagens planløsning avviker fra opprinnelige godkjente tegninger ved at kjøkken er flyttet og tidligere kjøkkenrom benyttes som soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Khurram Shaddiq	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	12		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Askergata 1

Hjemmelshaver

Fossland Kjell-Gunnar, Frisvold Thomas Keijo,
Fossland Tom-Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har sentral og attraktiv beliggenhet på Torshov i Oslo. Området er veletablert med kort avstand til kollektivtransport, butikker, servicetilbud, skoler, barnehager, parker og øvrige fasiliteter. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og interne gangarealer på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplaner og eventuelle planlagte tiltak i nærområdet.

Om tomten

Eiendommen er oppført på flat og opparbeidet tomt. Tomten er i hovedsak bebygd og disponeres i henhold til sameiets/borettslagets vedtekter og fellesarealer.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke foretatt juridisk gjennomgang av grunnboksutskrift eller tinglyste dokumenter. Kjøper anbefales å sette seg inn i salgsoppgave, grunnboksutskrift, vedtekter, husordensregler og øvrig tilgjengelig dokumentasjon vedrørende eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	

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 ytteregger). 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 ren 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/TC2038

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

Dato: 20.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260500
Addresse	Askergata 1		
Postnr.	0475	Sted	OSLO
Selgers navn	Thomas Keijo Frisvold		
Selgers navn	Tom-Andreas Fossland		
Selgers navn	Kjell-Gunnar Fossland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden april 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring ASA-49

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
T K
T F
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

85969360

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeid ble utført av forrige eier, som opplyser om dette; - flyttet servant, fjernet badekar og la nye varmekabler, samt nye fliser i 2020 (flis på flis). - Arbeid utført av Holmen elektro AS, Bjørn - Ekeberg varme og sanitær AS, Iver.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Forrige eier oppgir ikke hva som er gjort av egeninnsats.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Se over.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

La nye varmekabler, Holmen Elektro (opplysninger fra tidligere eiere).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Holmen Elektro.

Initialer selger:
T K
T F
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vinduer hovedsoverom 2020, satt inn vindu på lille soverom 2023 (opplyst av forrige eier) Innglasset balkong 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Kjøkken ble flyttet fra der det lille soverommet er i dag, og kjøkkenet ble bygget der det står i dag. Det lille soverommet ble bygget i forbindelse med flytting av kjøkkenet.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nabo-bygget består av kommunale boliger.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
T K
T F
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	20.09.2026
Signert av	*Thomas Keijo Frisvold*
Signert av	*Tom-Andreas Fossland*
Signert av	*Kjell-Gunnar Fossland*

Initialer selger:
T K
T F
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Askergata 1, 0475 OSLO**	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-353221**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80661843**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **193,78**

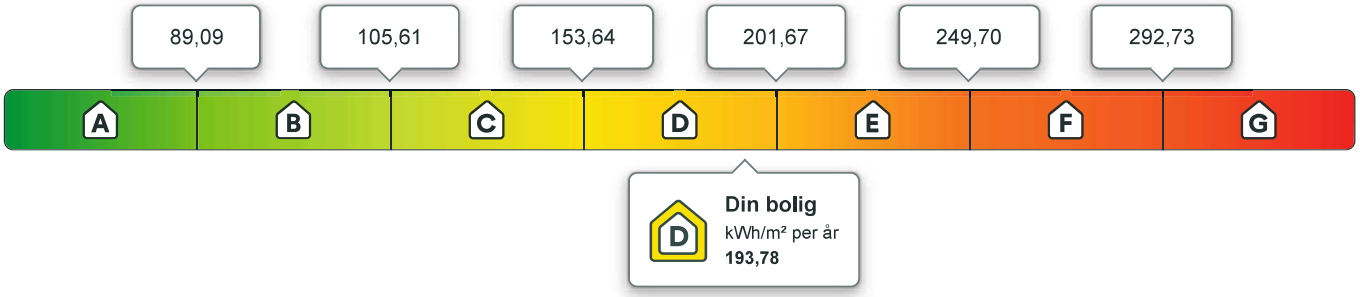
Askergata 1, 0475 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 789,30	**193,78**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Askergata 1, 0475 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Askergata 1, 0475 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Salg av bolig i Askergata 1, 0475 OSLO (H0304)

Tom-Andreas Fossland, Thomas Keijo Frisvold og Kjell-Gunnar Fossland skal selge sin eiendom i følgende adresse hvor du er forretningsfører. I den forbindelse tillater jeg meg å be om svar på spørsmål om boligen og få tilsendt dokumenter som forespurt nedenfor.

Adresse: Askergata 1, 0475 OSLO (H0304)

Eiendom: 301-225/12/0/16

Jeg ber om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap og årsberetning**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder jeg om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Jeg ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet.

Jeg imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at jeg kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Ida fra Propr.no
- på vegne av Tom-Andreas Fossland, Thomas Keijo Frisvold og Kjell-Gunnar Fossland

Felleskostnader

Felleskostnader kr/mnd.: 5 684,-	Pr. 01.06.2026
Utestående: 5 684,-	Pr. 01.06.2026

Felleskostnader inkluderer: drift og vedlikehold, kommunale avgifter, kabel tv / bredbånd, felles strøm, renhold, bygningsforsikring, forretningsfører / revisor, lånekostnader, samt vaktmestertjeneste i h t avtale, se også vedlagte innkalling til årsmøte med regnskaper og driftsrapport.

Fordeling av felleskostnader:	Renteutgifter	Kr. 181,-
	Avdrag	Kr. 295,-
	Og driftsutgifter	Kr. 5 208,-

Forsikringsavtale

Forsikret i: Gjensidige

Polisenummer: 85969360

Forfall: 02.02.2026	Betalt: ja

Gjeld / Formue

Andel fellesgjeld kr. 22 008,-	Pr. 31.12.2025
Långiver: DNB	Lånenr.: 16363192584
Lånets totale saldo: 624 535,-	Pr. 31.12.2025
Lånetype: annuitet	Antall terminer årlig: 12
Årlig rentesats: 6,9 ` %	Pr. 01.05.2026
Andel formue kr. 44 982,-	Pr. 31.12.2025
Total formue kr. 2 018 195,-	Pr. 31.12.2025

Dato siste termin: 2041

Spesifiser ev. andre felleslån:

Gebyr(er)

Eierskiftegebyr	Kr. 6 725,-
Ev. andre gebyrer	Kr. 6 240,-

Propr.no

Kontonummer for gebyrer: 1503 54 97452

Forkjøpsrett, styregodkjennelse m.m.

Forkjøpsrett (Ja/Nei): nei

Styregodkjenning (Ja/Nei): styret varsles

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: --

Er dyrehold tillatt? (Ja/Nei/Styregodkjenning): Ja, Se husordensregler § 8

Medfølger garasje- eller parkeringsplass? (Ja/Nei): K9, konf selsger

Hvis ja, hvordan er denne sikret?: følger seksjon

Andre opplysninger

Ev. tiltak som kan medføre vesentlig økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld:
Fellesutgifter (seksjonsutgift) ble sist øket 01.01.2026 med 5 %. Fellesutgiftene vurderes løpende ut ifra prisstigning på sameiets leverandør avtaler og vedlikeholdsbehov. Se for øvrig innkalling til årsmøte med styrets driftsrapport. Det er pr i dag ikke planlagt videre økning i felleskostnader for 2026.

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel ifm. byggearbeider e.l.:
Ingen kjente.

Eventuell annen informasjon:
Lån er individualisert og kan innfris dersom ønskelig, lånekostnader kr 476,- pr mnd vil da bortfalle på seksjonens fellesutgifter. Andel fellesgjeld gjelder kun langsiktig lån til bank. Høy formue skyldes seksjonseierens ansvar for felles lån som er individualisert og derved en fordring for sameiet.

Vedr utleie av seksjon, se vedtekter § 8 ang begrensninger.

Forretningsfører eller regnskapsfører i sameiet

Navn: Nor Forvaltning AS

Org. Nr.: 914 335 124 MVA

Telefon: 22164530

Epost: post@forvaltning.no

Propr.no

Formann i sameiet

Navn: Leif Marklund
Org. Nr.: 975 502 872
Telefon: 91198358
Epost: post@askergata1.no

Oslo, 08.06.2026

Nor Forvaltning AS
FORRETNINGSFØRSEL OG EIENDOMSDRIFT
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no
Paul Normann (sign)

Propr.no

VEDTEKTER

for Sameiet Askergata 1, Oslo

Gnr. 225 bnr. 12 – seksjonert 1973

§ 1
FORMÅL

Sameiet Askergata 1 er et administrasjonsorgan stiftet av eierne av eiendommen. Sameiets formål er å administrere eiernes interesser for drift av eiendommen.

§ 2
STYRET

Sameiet ledes av et styre valgt av årsmøtet. Styret skal bestå av styreleder og inntil tre styremedlemmer, hvorav to velges for to år. Styreleder velges særskilt, dog skal ett av styremedlemmene være på valg hvert år. Valgbare til styret er eierne av seksjonene eller deres ektefelle / samboer.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Det skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 3
ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

På det årlige sameiermøte skal behandles:
1. Årsrapport fra styret
2. Revidert regnskap
3. Veiledende budsjett
4. Valg av styre
5. Valg av revisor
6. Eventuelle saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet innkalles med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, men skal likevel være på minst 3 dager.
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Med de inntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hver seksjon har en stemme uansett seksjonens størrelse.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg, men har ingen stemmerett.

Forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede i sameiermøtet og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte i årsmøtet ved fullmektig.

§ 4
SAMEIETS FELLESUTGIFTER

Sameiets kostnader som ikke knytter seg til den enkeltes bruksenhet betales forskuddsvis pr den 1. i hver måned. Utgiftene fordeles etter eiernes sameiebrøk.

Seksjonseierne er hver for seg ansvarlig for den strøm de bruker i egen seksjon.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som kan medføre særlig høye fellesutgifter, skal styret underrettes, og sameiermøtet kan vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier.

§ 5
VEDLIKEHOLDSPLIKT

Seksjonseierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av seksjonen med dens ytre rom (herunder bod og garasjeplass), slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikehold av eiendommens fellesanlegg, utstyr og fellesrom bekostes av sameiet. Det samme gjelder utvendig beising av vindus – karmer, - rammer og panel unntatt karmer og panel som vender ut mot balkong.

Seksjonseier er ansvarlig for utvendige markiser. Dette gjelder duk, armer og festeanordninger. Dersom seksjonseier forsømmer vedlikeholdet vil styret pålegge seksjonseier å foreta nødvendige tiltak. Det gis en frist på tre – 3 måneder til å utbedre det påpekte. Dersom pålegget ikke blir etterkommet har styret rett til å fjerne markisen for seksjonseiers regning.

Alt vedlikehold – også hageanlegg – skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Bad og kjøkken må benyttes slik at det ikke fører til lekkasjer eller annen skade på huset eller leiligheten. Kaldtvannsapparater (for eksempel oppvaskmaskin) skal ikke kobles direkte til varmtvannet.

Sameiere må ikke drive virksomhet eller foreta endringer som kommer i strid med lover og forskrifter, sameiets vedtekter eller vilkår ved vår forsikringsavtale.

Oppstår det skade som følge av brudd på dette eller foregående avsnitt, kan sameiet kreve egenandelen inndekket av sameieren.

Styret har det overordnede ansvar for å påse at vinduer med karm er funksjonelle og utseendemessig i h t vedlikeholdsplikten. Dersom vindu må skiftes pga slitasje og elde kan styret kreve at seksjonens vindu skiftes for seksjonseiers kostnad. Seksjonseier må før vindu skiftes konferere med styret slik at det settes inn nytt vindu som er i h t gårdens krav med hensyn til utseende, størrelse og er lik som øvrig fasade.

Styret har gjort avtale med leverandør om 30mm branndør i eik som standard dør inn til seksjonen. Dette er gjort for å skape et enhetlig uttrykk i bygningens fellesarealer. Når dør inn til seksjonen skal skiftes skal denne døren benyttes. Seksjonseier har ansvar for å påse at godkjent dør blir benyttet og for å skifte dør til egen seksjon til vedtatt godkjent standard dør for Askergata1. Denne er også etter dagens brannforskrifter og dørene vil gi et enhetlig uttrykk i fellesarealet. Seksjonseiere som har to dører ut mot fellesareal i etasjene må skifte begge disse. Dør med godkjent branklasse skal være utbedret innen 2022.

Sikringsskap er seksjonseiers ansvar i h t gjeldene regler for el. sikkerhet herunder også generelt vedlikehold og oppgraderinger. Seksjonseier har eget ansvar for å oppgradere egne strøm kabler i egen seksjon, anlegget i sikringsskapet skal være overhalet og oppgradert til dagens standard og være ferdigstilt innen 2020.

Styret har ansvar for sameiets fellesareal og grøntareal. Det er ikke åpning for fasadeendring fra seksjoner ut mot disse utearealene.

Garasjeplasser skal kun ha plass til dekk og tak bokser, samt kjøretøy. Dette for å ivareta sikkerhet og minimere brann i garasjeanlegget. Det er ikke anledning å ha andre løse gjenstander på garasjeplassen. Dette for å for å minimere hærverk.

Seksjonseiere skal søke styret om å få sette inn godkjente branntekniske vinduer i sine leiligheter ut mot lang gangen. Seksjonseier har selv ansvar for oppfølging og vedlikehold av disse økonomisk.

Blomsterkasser skal festes på innsiden av balkonggjerdet for å avverge risiko for at at ingen kommer til skade.

Det skal være fritt for gjenstander i lang gangen da denne er rømningsvei. Gjenstander som sykkel, barnevogn og pyntegjenstander skal ikke stå i dette fellesarealet.

Seksjonseier er ansvarlig for å påse at lås systemet i gården opprettholdes under inn og utflytting. Dette for å ivareta sikkerhet og ansvar for gårdens seksjoner, fellesarealer og garasje under denne prosessen.
Det henstille om å bruke hovedinngang under flytteprosessen grunnet en trang dimisjonering av inn og utkjørsel til garasjeanlegget. Skall og ytterdører skal ikke forlates ulåst eller uten tilsyn.

§ 6
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Den enkelte sameier kan ikke utføre bygningsmessige arbeider i sin leilighet, bod eller garasje som berører eiendommens faste bærende vegger uten styrets skriftlige samtykke. Alle inn – og utvendige arbeider, oppsetting av markiser, blomsterkasse o.l. skal ikke bryte med eiendommens preg og skal på forhånd godkjennes av styret.
Det er ikke tillatt å montere parabol eller annen form for utvendig antenne.

Det skal alltid meldes styret før det gjennomføres oppussing eller annen rehabilitering. Oppsamling av avfall og flytteavfall er ikke tillatt, styret skal meldes om enhver ansamling av denne type avfall.

Terrassen er gårdens felles areal. Det er ikke anledning for seksjoner å gjøre fasadeendring ut mot dette felles arealet ved å sette inn dører. Terrassen eies av sameiet og skal disponeres gjennom eksisterende inn og utganger.

§ 7
FORKJØPSRETT, OPPLØSNING OG SAMEIET

Den enkelte sameier har ikke forkjøprett eller til å kreve sameiet oppløst.

§ 8
OVERDRAGELSE / UTLEIE AV EN SEKSJON

Ved salg eller utleie av en seksjon skal dette umiddelbart meddeles sameiets forretningsfører eller styret

Når en seksjon selges, skal selger påse at et eksemplar av vedtekter og husordensregler er heftet til salgs- kjøps- avtalen og gjort gjeldende som en del av denne.

Utleier plikter å overlevere leietaker et eksemplar av husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir fulgt.

Enhver sameier er ansvarlig overfor sameiet for eventuelle skader og ulemper forårsaket av sameier eller sin leietaker (for eksempel ved inn- og utflytting).

Ved bytte av leietaker (ut- og innflytting) skal seksjonseier betale kr 1 500,- til sameiet. Beløpet indeksreguleres 1. januar hvert år i henhold til SSB´s konsumprisindeks. Seksjonseier er forpliktet til, umiddelbart å meddele forretningsfører opplysninger om ny leietaker, ved å sende inn opplysningene på fastlagt skjema.

Sameiere som leier ut en seksjon og ikke selv bor i Askergata 1, betaler et årlig minimumsbeløp til sameiet (kr.100,-) til dekning av ekstraomkostninger og merarbeid for styret.

Utleie av parkeringsplass skal alltid meldes styret før ny leietager tar p-plassen i bruk, leietagers kontaktdata oppgis. Liste på garasjeplasser med tilhørighet til seksjon er bilag til vedtektene.
Styret oppretter og leier ut p-plass KJ 24 i parkeringsanlegget.

Sameiet tillater kun korttidsutleie i inntil 60 døgn per år. Som korttidsutleie regnes utleie eller utlån i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne forplikter seg til å rapportere ethvert utleie-/utlånsforhold med minst 24 timers forhåndsvarsel. Rapportering skal skje per e-post til den enhver tid sittende styreleder med informasjon om utleie-/utlånsforholdets lengde, samt antall personer som skal bo i leiligheten.

§ 9
MISLIGHOLD AV FORPLIKTELSER

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av sine forpliktelser etter disse vedtekter er det tinglyst på hver seksjon en panterett, stor kr. 5 000,-, til sameiet. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av den første kjøpesum for vedkommende seksjon og skal være uten opptrinnsrett. Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med denne panterett til etter 90 % av en av styrets godkjent verditakst. Panteretten skal ikke slettes.

Hvis seksjonseieren gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatt misligholdelse av sine forpliktelser overfor sameiet, skal styret ivareta sameiets interesser etter bestemmelsen i eierseksjonsloven §§ 26 og 27.
Unnlatelse av å betale andel av fellesutgiftene etter påkrav og / eller gjentatte brudd på husordensreglene, ansees som vesentlig mislighold.

Medfører for eksempel en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Seksjonseier er økonomisk ansvarlig hvor det oppstår brann ved grilling i seksjon.

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

Garasjereglement er en del av vedtektene og skal følges.

§ 10
DUGNADSGEBYR

Det skal betales et gebyr på kr 500,- pr leilighet for de som ikke møter opp på dugnad. Er noen forhindret i å møte på dugnad eller ikke er interessert i å betale gebyret, kan de få en konkret oppgave som de skal utføre i etterkant av dugnaden.

LOV OM EIERSEKSJONER

Hvis ikke annet følger av disse vedtekter, skal «Lov om eierseksjoner» av 16. juni 2017/ nr. 65 anvendes.

Endringer i vedtektene ble vedtatt på årsmøte 10. april 2003.
Endringer i vedtektene ble vedtatt på årsmøte 28. april 2004.
Endringer i vedtektene ble vedtatt på årsmøtet 19. april 2006.
Endringer i vedtektene ble vedtatt på årsmøtet 23. april 2007.
Endringer i vedtektene ble vedtatt på årsmøtet 4.mai 2011.
Endringer i vedtektene ble vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 9. november 2015.
Endringer i vedtektene ble vedtatt på årsmøtet 8.mai 2017.
Endringer i vedtektene ble vedtatt på årsmøtet 28.mai 2018.

Endringer i vedtektene ble vedtatt på årsmøtet 3.juni 2019.
Endringer i vedtektene ble vedtatt på årsmøtet 20.august 2020.
Endringer i vedtektene ble vedtatt på årsmøtet 30.august 2021.
Endringer i vedtektene ble vedtatt på årsmøtet 19.juni 2023.

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Askergata 1

Askergata 1 er din egen bolig.

Husordensreglene har til hensikt å skape et hyggelig forhold mellom sameierne og mellom naboer, samt å verne om fast eiendom, anlegg og fellesutstyr.

Skal en oppnå et trivelig bomiljø, er det nødvendig at beboerne respekterer de gjeldene regler og i størst mulig grad tar hensyn til hverandre.

Da alle fellesutgifter vedrørende gårdens reparasjon og vedlikehold, renovasjon etc vil bli utlignet på de enkelte beboere, plikter alle å medvirke til at utgiftene kan holdes nede.

I FORBINDELSE MED BEBOELSESITUASJONEN ER DET ENKELTE FORHOLD SOM BØR UNDERSTREKES. ALLE SAMEIERE BES OVERHOLDE OG VÆRE BEHJELPELIG MED Å PÅSE AT NEDENFOR ANGITTE PUNKTER ETTERFØLGES.

§ 1. Generelt.
Den enkelte sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre sameiere. Det må tas tilbørlig hensyn til alminnelig behov for hvile og søvn, etter middag og aften.

Vannkraner eller WC som lekker eler forårsaker støy, må snarest mulig bringes i orden.

ARBEIDER I LEILIGHETEN MED HAMRING, DRILLBORING ETC MÅ IKKE FOREKOMME SENERE ENN KL 21. 00 PÅ HVERDAGER OG KL 17.00. PÅ LØRDAGER, OG OVERHODE IKKE PÅ SØNDAGER OG ANDRE HELLIGDAGER.

Det skal være generell nattero mellom kl. 2300 og kl. 0700 alle dager utenom lørdager, søndager og helligdager da det skal være ro til kl. 0900.
Dersom det skal være selskap eler lignede som kan medføre støy ut over tider for natteros skal dette varsles minst en dag i forkant med oppslag i oppgang. Oppslaget skal inneholde navn på kontaktperson med, leilighets nr. navn og telefon nr.
Ved støy fra nabo må seksjonseier eller beboer selv ta kontakt med de som støyer for å få dempet støyen alternativt tilkalle politi. Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for leietagers brudd på regler om støy og nattero.

Ta ellers alminnelig hensyn til naboer ved å unngå:
SMELLING MED DØRER OG UNØDIG STØY I OPPGANGENE.
HEISEN SKAL IKKE BENYTTES TIL BARNS LEK.

§ 2. Skader ved flytting.
Skader oppstått ved flytting eller på annen måte utbedres av Sameiet øyelikkelig. Den som har forøvet skaden må melde dette til styret eller vaktmester.
Trappeoppganger og kjellerganger skal ikke benyttes til plassering av sykler, barnevogner, sportsutstyr, møbler eller annet utstyr osv.
Sykler plasseres i sykkelstativ på anvist plass.

Oppbevaring av sko, støvler, klær, søppelposer utenfor leilighetsdøren/ på korridor, er ikke tillatt.

LA IKKE REKLAMETRYKKSAKER OG LIGNENDE LIGGE IGJEN VED POSTKASSENE – TA DET OPP. DIN POST ER DITT ANSVAR.

§ 3. Påse at heisdøren går igjen etter bruk.
Det er i heisen nødstopp og alarm- knapp.
DISSE KNAPPENE MÅ KUN BENYTTES I NØDSTILFELLE.

Ved bruk av alarm vil en ringeklokke ringe så lenge denne knappen er inntrykket. Dersom noen skulle være så uheldig å bli sittende fast i heisen, vil andre i huset komme til unnsetning.

DE SOM MÅTTE HØRE RINGKLOKKEN, BES STRAKS KONTAKTE VAKTMESTER ELLER STYREFORMANN.

På oppslagstavlen vil De likeledes finne de telefonnummer som kan benyttes for å få hjelp til heisen.

§ 4. Kildesortering.
Sameiet er av Oslo Renholdsverk pålagt å sortere sitt avfall. Med dette menes at alt papiravfall skal legges i de grønne containerne i søppelrommet. Større emballasje, esker ol skal brettes/ rives og legges i de nevnte containere.

HUSHOLDNINGSSØPPEL SKAL PAKKES INN, FORTRINNSVIS I PLASTPOSER SOM SKAL BINDES OM MED HYSSING, SLIK AT INNHOLDET IKKE FALLER UT OG FORÅRSAKER LUKT.
Med søppel menes avfall fra vanlig husholdning.

DET ER DIREKTE FARLIG Å KASTE FLASKER I SØPPELSJAKTEN.

Større mengder søppel leveres søppelgjenvinningsanlegget i Brobekkveien.
DET MÅ IKKE BLI STÅENDE I GARASJER, TRAPPER ELLER ANDRE ÅPNE ROM.
Dette bla for å hindre branntilløp.

Det er for øvrig ikke tillatt å legge avfall, brød ol til fugler, katter eller andre dyr, da dette trekker duer, rotter og mus til eiendommen.

Styret skal meldes ved oppussingsarbeider, søppel og annet avfall skal merkes med navn og leilighets nr.

§ 5. Toaletter.
Toalettene skal ikke benyttes til avfall og søppel.

DET ER STRENGT FORBUDT Å KASTE KLUTER, BLEIER OG SANITETSBIND I TOALETTET.

Slike ting skal pakkes behørig inn og legges i søppelsjakten.

§ 6. Fellesarealer, garasje, balkonger og terrasser.
Det er ikke tillatt å henge eller riste tepper ut av vinduer og balkonger. Det er heller ikke tillatt å riste tepper ol i inngangspartiet.

Det er ikke tillatt å grille på terrassen eller på fellesterassen.
Dette gjelder alle typer griller (kull, gass og elektrisk).
Grilling uansett type vil alltid utgjøre en brannfare. Konstruksjonen av balkongen er av en karakter hvor det er helstøpt betong plate som utgjør 80 cm i høyde. Det finnes ingen åpning for ventilering av avgasser i denne platen langs gulvet. Dette gjør at det ikke finnes til fredstillende ventilasjon langs gulvet for bruk av grill. I tillegg utgjør det en vesentlig ulempe med matlukt og røyk som vil sjenere naboer.

Sportsaktiviteter så som ballspill, sykling, rullebrett ol. på fellesterrassen er ikke tillatt.

Pass på å slukke lyset i fellesrom og kjeller når disse forlates eller ikke er i bruk. Bruk av fyrstikker, bart lys og røyking er forbudt i fellesrom, kjeller og garasjene. Kast ikke sigarettstumper på gulvene.

Garasjene er automatisk styrt med lys og avtrekk.
Barn skal ikke være alene i kjeller eller garasje.
Garasjeporter:

a) Når du har kjørt gjennom garasjeporten (e) enten ut eller inn, så STOPP! og påse at porten (e) går ned etter deg før du kjører videre.
b) Påse da samtidig at ingen uvedkommende sniker seg inn i tiden porten (e) er åpen.

a) og b) følger av våre ordinære husordensregler om å holde dørene lukket. Alle brukere (seksjonseiere og leietagere) skal følge opp ansvaret for garasjeporten (e).
Problem med portene skal rapporteres styret umiddelbart.

Vinterstid: snø og salt vanndammer er ikke bra for bilene (rustfare).
STOPP FØR du kjører gjennom garasjeporten og:
FJERN/ KOST all snøen av bilene.
FJER/ SPARK VEKK «snøklossene» foran og bak hjulene,

- Så ungår vi slike dammer, og
- - alle kan komme seg tørrskodd fram til og fra sin bil.

Det er ikke anledning til å kaste gjenstander, snus, sigarett sneiper, tyggegummi etc. eller vann fra balkonger. Terrasseområdet er et fellesområde og inngangsparti til seksjoner.

§ 7. Låst hovedinngang.
Det understrekes at hoveddør og garasjedør bla på grunn av innbruddsfaren skal være låst. Fra åpen garasjedør kan uvedkommende lett få adgang til kjeller etc uten at noen er oppmerksom på dette. Det har vært innbrudd på denne måten før, og i fremtiden må dette unngås.

HOVEDINNGANGSDØREN SKAL IKKE ÅPNES FOR MENNESKER DU IKKE KJENNER. DU SKAL IKKE ÅPNE FOR SELGERE ELLER ANDRE UTEN AT DU BLA HAR FÅTT FOREVIST GYLDIG LEGITIMASJON. DU MÅ IKKE ÅPNE FRA DIN LEILIGHET, MEN GÅ NED FOR Å VURDERE VEDKOMMENDE SKAL SLIPPES INN.

§ 8. Dyrehold.
Dyrehold er i alminnelighet tillatt, såfremt dette ikke er sjenerende for andre sameiere. Styret vil pålegge at den enkelte sameiers dyrehold opphører dersom det kommer inn klager på forholdet.

§ 9. Skade.
Den enkelte sameier kan gjøres ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på tilbørlig aktsomhet.

Hun/ han er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

I vaskeriet gjelder for øvrig også de særskilte ordensregler og instrukser som er slått opp der.

Alle sameiere (og leietakere) plikter også å holde seg orientert om informasjoner på oppslagstavlen.

§ 10. Bygning.
Den enkelte sameier plikter i alle henseender å medvirke til å holde gården i god stand.

§ 11. Veggdyr, kakerlakker og andre skadedyr
Hvis seksjonseier oppdager at det er veggdyr, kakerlakkers o.l. i leiligheten, er vedkommende forpliktet til straks å melde fra til styret. Selskapets styre skal uhindret ha adgang til å foreta inspeksjon i den enkelte eller samtlige leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy.

Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i leiligheten, plikter seksjonseier for egen regning å foreta det nødvendige for å få rengjort og fjernet skadedyrene, eventuelt rette seg etter styrets pålegg.

§ 12. Helse, miljø og sikkerhet
Seksjonseierne har ansvar for at det er fungerende manuelt brannslokningsutstyr, brannslokningsapparat eller brannslange, røykvarsler i leiligheten.
Seksjonseier har ansvar for at det elektriske anlegget i leiligheten er i orden og tilfredsstillende.
Seksjonseierne plikter å informere styret. Styret er behjelpelig med å formidle kontakter.

§ 13. Inngangsdør inn til seksjonene
Se vedtekter.

§ 14. Vifteanlegg i seksjonene
Når seksjonseier skal skifte vifte inne i seksjonen, plikter vedkommende å ta kontakt med styret for å få konferert om montering av riktig vifte til det sentrale vifteanlegget i gården. Det er særdeles viktig at riktig vifte kobles til anlegget for at anlegget skal fungere optimalt. Om det er montert feil vifte til anlegget uten at styret er konferert, er det seksjonseier som er ansvarlig for de økonomiske utgiftene det medfører å korrigere dette.

På grunn av friskluftinntak til ventilasjon for leilighetene fra veranda, oppforders det til å vise hensyn ved røyking i innglasset veranda uten at innglassingen er fullt åpnet til røyken er helt luftet ut, da den innestengte røyken ellers kan sive videre inn i naboers leilighet. Fullt åpnet betyr minimum tre vinduer trukket helt til side

§ 15. Markiser
Ved utskifting av markiser er det vedtatt standardfarge som gjelder for ny montering. Seksjonseier får fargekode ved å ta kontakt med styret.

§ 16. Vinduer
Seksjonseier plikter å søke styret om godkjenning for montering av nytt vindu fra seksjonen og ut mot svalgangen. Styret vil påse at godkjent vindu etter brannforskriftene benyttes, slik at den aktuelle brann selle forblir intakt. Styret vil påse at vindu har samme dimensjon, slik at vinduene har et enhetlig uttrykk ut mot svalgangen i alle etasjer.

§ 17. Sikring av vannsystemet.
Seksjonseier oppfordres til å montere water gard med stoppekran på rørsystemet som går til kjøkkenet. Dette forebygger vannskader.
Seksjonseiere er ansvarlig for å sette seg inn hvor stoppekranene til deres seksjon ligger i U-etasjen. Ved utleie skal seksjonseier informere leietagere om hvor stoppe kraner til leiligheten ligger for å kunne redusere omfanget av vannskade.

Sist vedtatt endret på ordinært årsmøte 19. juni 2023.

Retningslinjer for bruk av garasjeanlegg

Pga redusert bæreevne i konstruksjonen som følge av omfattende betongskader og armeringskorrosjon ble det på den ekstraordinære generalforsamlingen, 6. september 2006, vedtatt å iverksette betongrehabilitering av garasjeanlegget. Katodisk beskyttelse[1] er installert for å beskytte armeringen i følgende konstruksjonsdeler: dekke/gulv og søyler plan U samt søyler plan Kj. Som følge av dette er de nevnte konstruksjonsdelene omfattet av særlige skjerpede regler.

Det katodiske systemet overvåkes kontinuerlig elektronisk av hovedentreprenør Protector AS, i tillegg til at det gjennomføres årlige befaringer i garasjeanlegget.

Det gjøres oppmerksom på at skader på det katodiske systemet vil føre til redusert effekt samt betydelige økonomiske konsekvenser. Av denne grunn er det veldig viktig at alle brukere av garasjeanlegget gjøres kjent med og følger gjeldende regler som beskrevet under.

For plan **U** gjelder følgende:

- ⚠ Det er ikke under noen omstendigheter tillatt å bore, skru eller annet som medfører hull i dekke/gulv.
- ⚠ Det er ikke under noen omstendigheter tillatt å bore, skru eller annet som medfører hull i søyler.
- ⚠ Reparasjon av biler, motorsykler eller annet som medfører lekkasje/spill av olje, bensin eller andre aggressive væsker må ikke forekomme.
- ⚠ Bruk av biljekk er kun tillatt ved bruk av understøtting i form av plate, plank el. lign.

For plan **Kj** gjelder følgende:

- ⚠ Det er ikke under noen omstendigheter tillatt å bore, skru eller annet som medfører hull i søyler.

For **begge** plan gjelder følgende:

- ⚠ Det er tillatt å oppbevare 4 bilhjul, takgrind/skistativ, stein- og eller grussekker, kjettinger og annet bilutstyr som er relevant for den enkelte. Oppbevaring av reservedeler og utstyr til verksteddrift er ikke tillatt.
- ⚠ I de tilfeller hvor det ikke er ledig plass i de oppsatte sykkelstativ skal det ikke parkeres sykler ved sykkelstativene. Bruk da feks sykkelstativ ute, tilfluktsrom eller egen p-plass.

Hvis noe er uklart, ta kontakt med styret eventuelt forretningsfører for avklaring.

Styret

[1] Prinsippet for katodisk beskyttelse er at det påtrykkes en spenning [mV] mellom armeringen og en strømførende maling som er påført direkte på betongen. Et sementbasert slitebelegg [4-6 mm] er påført for å beskytte det katodiske systemet mot biltrafikk og vann/salt.

SAMEIET ASKERGATA 1

Seksjonseiere
Askergata 1

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

onsdag 3. juni 2026 kl. 17.00 i underetasjen / garasje i Askergata 1.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering.**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Styrets årsberetning 2025.**
3. **Regnskap for 2025.**
4. **Budsjett for 2026.**
5. **Godkjennelse av styrets honorar.**
6. **Innkomne forslag:** Ingen innmeldte saker til behandling
7. **Valg av styre:** styret stiller til gjenvalg for 2 år.

Oslo, 20. mai 2026 Styret i Sameiet Askergata 1.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til å opptre på mine vegne

til_____

ved det ordinære årsmøte i Sameiet Askergata 1 den, 3. juni 2026.

Sted.....dato.....2026

_____

Underskrift eier av seksjon nr..... i Sameiet Askergata 1.

- -

FRAMMØTESEDDEL
Medtas i utfylt stand til det ordinære årsmøte i Sameiet Askergata 1 den 3. juni 2026.

Navn: _____Seksjon _____

SAMEIET ASKERGATA 1

Årsrapport for 2025 fra styret i

Sameiet Askergata 1

Virksomhetens art og hvor den drives

Eierseksjonssameie med kontoradresse i Oslo.

Sameiets utvikling, resultat og fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir årsresultatet en rettvisende oversikt over utvikling og resultat av sameiets virksomhet og dets stilling pr 31.12.2025.
Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift og det bekreftes herved at forutsetning om fortsatt drift er tilstede.
Etter regnskapsårets utgang er det ikke oppstått forhold som er av betydning ved bedømmelse av sameiets stilling.
Årets overskudd på Kr 604 706,- foreslås tillagt sameiets egenkapital.

Se styrets driftsrapport for 2025-2026.

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Likestilling

Styret har bestått av 3 menn, styreleder en mann.

Ytre miljø

Sameiets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø utover det som anses normalt for et boligsameie.

Oslo, 18. mai 2026

Sameiet Askergata 1
Styret

DRIFTSRAPPORT 2025 FOR SAMEIET ASKERGATA 1
ORGANISASJONSNUMMER: 975 502 872

STYRET HAR HATT FØLGENDE SAMMENSETTING

Styreleder: Leif Marklund (2024-2026)
Styremedlem: Simon Lunner (2024-2026)
Styremedlem: Anders Z Bellemann (2024-2026)

TIL VALG:

Leif Marklund (2026- 2028)
Simon Lunner (2026-2028)
Anders Z Bellemann (2026-2028)

FORRETNINGSFØRER: Nor Forvaltning AS

FORSIKRINGSSELSKAP: Gjensidige, Polisenummer: 859 69 360

VI MINNER OM, DET SKAL MELDES STYRET NYE LEIETAGERE VED UTLEIE I SEKSJONER. DETTE GJELDER OGSÅ KORTIDSUTLEIE SOM AIR BnB

Styret har avholdt 4 formelle styremøter
Styret har avholdt to møter med forretningsfører.

8 leiligheter er omsatt, 10 av 43 seksjoner er p.t utleid.

TIL ORIENTERING:
Styret minner om at seksjonseier skal informere om husordensregler og vedtekter ved utleie.
Det er utleier som er ansvarlig for at disse blir fulgt opp.

Det skal meldes styret eller forretningsfører kontaktinformasjon til leietager.
Det er seksjonseier som er ansvarlig for at søppelavfallet blir håndtert etter Oslo Kommunes pålegg om kildesortering.

Styret minner om at ved selskap eller lignende som kan medføre støy ut over tider for nattero skal varsles minst en dag i forkant med oppslag som inneholder kontaktinformasjon med navn, leilighetsnummer
og telefonnummer.

ÅRSMØTE 2020
FØLGENDE PROSJEKTERE AV VEDLIKEHOLD BLE FREMLAGT FOR FORSAMLINGEN MED ESTIMERTE KOSTNADER

Brannteknisk rapport, Utført.
Montering av brannalarmer i fellesarealer, Utørt 2026.
Oppgradering av bannskapene i fellesareal, Utført.
Ferdigstillelse av hoved tavla, Utført.
Varmekabler og renovering av skifer på rampen, Utført.
Montering av gjerde mot Ch.m.gt 57, Utført.
Oppgradering av resterende gulv i fellesarealene, Utført.
Belysning ved felles terrassen, Utført.
Ny ytre port til garasjeanlegget, Utført.
Oppgradering av dører i fellesarealene, Utført.
Utskifting av vindu i forbindelse med rømningsvei.....
Gjennomgang av brannteknisk utstyr i seksjoner.....
Oppgradering av heisen, Utført 2024.
Rengjøring av rørsystem til ventilasjonssystem, Utført 2024
Rengjøring av betonggulv i 1. etasje, Utført 2024

YTTERLIGERE PROSJEKTER
Renovering av terrasseanlegget, Utført 2023.
Oppgradering av terrasseanlegget med sedum, kunstgress og platting, Utført 2025.
Oppgradering av dekke i KJ-plan i garasjeanlegget.
Gjennomgang av fasade og dens panel og vedlikehold mot terrasseanlegget, Uført 2024.
Gjennomgang av soilrør, rengjøring av rørsystemer og oppgraderinger, Ferdigstilt 2024.
Rengjøring av ventilasjonssystem Utført 2024
BRANNSIKRINGSTILTAK

Oppfølging av vedtak fra tidligere årsmøte vedr oppgradering av sikringsbokser til seksjonseiere. Ferdigstilt 2023.
Oppfølging av vedtak fra årsmøte 2020 vedr punkterte brannceller til oppgraderte godkjente dører etter brannforskrifter, vinduer av system 1300/ 1300C EI&0 etter brannforskrifter, sertifisering og brusinstruks ligger på nettsiden og godkjente luker i forbindelse med vannlåser etter brannforskrifter driftes ved Firesafe. Ferdigstilt 2023.
Oppfølging av brannteknisk rapport med godkjent brannteknisk dør og vegg ut til terrasseanlegget fra 1. etasje. Utført 2024.
Oppfølging av brannteknisk rapport vedr gesims med brannsperre på gulv i forbindelse med etasjeskille til 4. etasje, som ligger ved Fagerheimgata. Ferdigstilt delvis 2023 og ferdigstilt 2024, Utført.
Revidering av brannteknisk rapport, med anskaffelse av branntegninger og rømningsplaner, brannperm, samt avklaring av trapp i rømningsvei for en eventuell oppgradering. Under prosess

KOMMENTARER TIL NOTER

Note 2

Viser til informasjon på årsmøte vedr arbeidet rundt terrasseprosjektet av vedlikehold for å holde kostnadene nede.
Lønn for utført arbeid er i forbindelse med blomsterkassene til terrasseområdet
Ført kostnader gjelder også andre vedlikehold og merarbeidet i gården.
Etter vurdering av priser på arbeid ble det billigste alternative å ferdigstille ved å skrive løpende timer på sameiet.
Arbeidet er utført på timebasis. Arbeidsgiver avgift og feriepenger inngår i beløpene.

ARBEID SOM ER GJENNOMFØRT OG FERDIGSTILT

Håndtering av garasjeanlegg under vinteren 2025.
Håndtering av gården under varmebølgen sommeren 2025.
Hagearbeid som håndtering av hageavfall og håndtering av jordpåfyll.
Hagearbeid i forbindelse med terrasseområdet og bygging av blomsterkasser, espalier og bygging av sten og avslutning av trapp ned til hagen.
Bygging av nødtrapp til utgang og tak.

Renovering og ombygging av trerampen på terrasseområdet.
Boning av gulv
Rengjøring av uteområde med løv blåser.
Håndtering av søppel med kjøring.

Note 3

Rep heis

En større oppgradering og rehabilitering av heiskonstruksjonen er delvis utført i forbindelse med forskrifter og rapport fra Plan og Bygningsetaten.
Det er også utført reparasjoner i forbindelse med slitasje hvor nye komponenter er montert.
Det står fremdeles i bestilling nye deler som ennå ikke er ankommet fra produsent.
Det er derfor deler og arbeid som er i bestilling som ikke er kostnadsført.

Note 4

Rep/ vedlikehold

Garasjeport, rep og service

Administrasjonsgebyr er attestgebyr for ferdigattest til Plan og bygningsetaten for godkjenning av prosjektet innglassingen av vinduer på balkong.

PROSJEKTET INNGLASSINGEN AV BALKONG

Av 30 stk. balkonger har nå 16 stk. fått montert innglassing av ballkong.

VI OPPFORDRER EIERE TIL Å MONTERE INNGLASSING AV BALLKONG I GÅRDEN.

Service ventilasjon utført av Bjerke ventilasjon

Fire nye motorer til vifteanlegget og oppfølging av service avtale.

Div. plantekjøp til inne områder, kjøp av villvin og planter til terrasseområdet.

Elektroarbeid

Om trekking av kabler, ny kurs og et stikk / koblingspunkt for økt kapasitet i det elektriske nettet i hver etasje for tilkobling av varmevifte i fellesarealene i forbindelse med oppfølging av dette tiltaket i kuldeperioder vinterstid.

Etterarbeid etter befaring fra Elvira i garasjeanlegget gjeldene montering av El ladestasjonene, samt rapportering og oppfølging av punkter fra rapporten.

Rørlegger arbeid

Oppfølging av varmtvannstanker og utbedring av rør i tilfluktsrom

Rep og vedlikehold innkjøp Plantasjen og Maxbo

UTLEGG TIL BRUKSFORMÅL

Innkjøp av planter til fellesarealer i alle etasjer, samt innkjøp av jord, kugjødselkompost, gressfrø og urteplanter til Fagerheimgata.
Oppfølging og tiltak mot rotter med innkjøp av bekjempningsmidler. Utstyr til dyprengjøring og boning av alle linoliumgulv i gården.
Til julehøytiden ble det kjøpt inn lyslenker til rampen, girlander med lys til muren til terrasseområdet og et lite juletre med lysslynge.

Til garasjeanlegget ble det kjøpt inn utstyr til å håndtere snøsamling i hjulkapsler ved innkjøring i gasjeanlegget.
Vi takker for samarbeidet.

Materialer til å bygge kasser 2,20 x 0,80 x 0,80 med hjul for å kunne flyttes.
Det tilkommer utstyr som duker, lekakuler, jord og planter etter denne dimensjonen.

Kjøp av materialer til å bygge espalier på terrasseområdet med innkjøp av planter og jord.
Innkjøp av røykvarslere til alle etasjer.

Innkjøp av 2 vifter til heisrommet og vifterommet i overetasje under varmeperioden.

Innkjøp av utemøbler og parasoller med føtter til terrasseområdet.
Innkjøp av vanningsutstyr til terrasseområdet i forbindelse med ny plantering.

Her under ligger også utgifter til DUGNADEN 2025 med innkjøp av
bevertning til de oppmøtte som utgjorde 24 stk.

Det ble kjøpt inn mur maling og diverse utstyr til å utføre dette.
Rengjøringsartikler for gulv, brytere, håndtak, lister, vegg og fjerning av tagging ligger også her.

Arbeid som ble utført på dugnaden var maling av mur ute, flikking av gelender, fjerning av tagging.
Rengjøring av vaskeriet, rengjøring av trappehus til nødutgang, kott, tilfluktsrommene og lister og lysbrytere og dørhåndtak etc.
Vasking av utemøbler, rydding av uteområder og fjerning av søppel i gården.

Access Låsspesialisten
Service og reoperasjon av låssystem i gården.

Note 7
Kommentarer til ekstra driftstjenester:

Sameiet bruker ekstra tjenester fra forretningsfører i forbindelse med oppfølging av prosjekter:

Nor forvaltning følger også opp med meroppgaver som drift, fakturering og innbetalinger i forbindelse med El-ladestasjoner, bestilling av adgang til låssystem og tilgang til garasjeanlegget, oppfølging av WEB sidene til sameiet, informasjonsutsendelser og andre uforutsette oppgaver med drift av sameiet.
Det har blitt sendt ut ekstra særskilte informasjon tiltenkt seksjonseiere.
Dette er i henhold til bestilling fra styret for sameiet.

GJENNOMGANG AV VINDUER MOT TERRASSE ANLEGGET

6 seksjoner ventet på utskifting av soveromsvinduer etter befaring sommeren 2024.
5 seksjoner av disse har fått ferdigstilt monteringen av nytt soveromsvindu.
1 seksjon gjenstår hvor oppgraderingen nå er i prosess.

GENERELL INFORMASJON
Informasjon blir sendt ut til seksjonseiere. Seksjonseiere har ansvar for å informere sine leietagere.

VASKERIET

Salg av vaske kort er gjennomført med en representant fra styret til stede hver tredje mnd.

Styret
18.05.2026

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2025	Budsjett 2025	2024	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Leieinntekter		6 876	10 280	10 020	7 150
Fellesinntekter		2 671 764	2 671 452	2 496 684	2 805 350
Dugnadsgebyrer etc		14 500	11 500	11 500	14 500
Andre inntekter	1	44 412	50 000	49 259	22 550
Renteinntekt på individuell lån	6	54 577	63 000	62 929	55 000
Sum driftsinntekter		**2 792 129**	**2 806 232**	**2 630 392**	**2 904 550**
DRIFTSKOSTNADER					
Lønn og feriepenger	2	28 404	60 000	99 516	0
Styrehonorarer	2	110 000	110 000	100 000	110 000
Arb.giv.avg.		19 514	23 970	28 131	15 510
Vaktmestertjenste og kamera		129 575	142 000	134 797	140 000
Kommunale avgifter		473 478	491 000	430 964	544 500
Felles Strøm		246 402	243 000	241 858	252 700
Renhold		75 797	85 000	80 533	100 000
Kabel TV		312 198	312 200	275 734	330 000
Drift heis	3	65 995	175 000	161 513	120 000
Rep/vedlikehold	4	243 459	660 000	985 208	700 000
Revisjonshonorar	5	20 875	20 200	19 375	21 700
Forretningsfører		77 760	78 062	74 700	80 870
Forsikringspremier		275 062	274 800	249 831	321 825
Bankgebyrer		3 466	3 500	3 311	3 900
Andre kostnader	7	77 748	80 000	75 588	70 000
Sum driftskostnader		**2 159 731**	**2 758 732**	**2 961 058**	**2 811 005**
DRIFTSRESULTAT		**632 398**	**47 500**	**-330 666**	**93 545**
FINANSPOSTER					
Renteinntekter bank		0	2 000	3 270	0
Annen finansinntekt	8	27 231	25 000	24 728	27 230
Renteutgifter		54 923	63 000	61 965	55 000
Netto finansposter		**-27 692**	**-36 000**	**-33 967**	**-27 770**
ÅRSRESULTAT		**604 706**	**11 500**	**-364 633**	**65 775**
Overføringer:					
Overført til egenkapital	9	604 706		-364 633	
Sum overføringer		**604 706**		**-364 633**	

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

BALANSE

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Individuelle lån	6	624 535	732 029
Restanse sameiere		203 099	258 909
Forskuddsbetalte kostnader		500 321	152 534
Bankinnskudd	10	1 659 160	815 132
Sum omløpsmidler		**2 987 115**	**1 958 604**
SUM EIENDELER		**2 987 115**	**1 958 604**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 1/1		1 035 146	1 399 779
Årets resultat		604 706	-364 633
Egenkapital 31/12	9	**1 639 852**	**1 035 146**
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån DNB	11	649 651	752 854
Sum langsiktig gjeld		**649 651**	**752 854**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		547 957	25 750
Skyldige feriepenger, aga, skatt	12	33 632	21 390
Påløpte, ikke forfalte renter		2 163	2 675
Forskudd sameiere	13	113 860	120 789
Annen kortsiktig gjeld		0	0
Sum kortsiktig gjeld		**697 612**	**170 605**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 987 115**	**1 958 604**

For styret i Sameiet Askergata 1
Oslo,

Leif Marklund
Styrets leder

Anders Zander Bellemann
Styremedlem

Simon Dahl Lunner
Styremedlem

Paul Normann
Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.
Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder
Sameiet er ikke pliktig til OTP.
Sameiet består av 43 seksjoner

Note 1 Andre inntekter

Vaskeriinntekter	4 736
Strøm til el.billader	41 541
Fakturagebyr	-1 865
	44 412

Note 2 Styrehonorar

Lønn for bygging/plating og maling	28 404
Utbetaling styrehonorar i 2024	100 000
	128 404

Note 3 Heis

Serviceavtale	19 359
Rep heis	24 864
Alarmmottak	16 232
Telefonlinje heis	5 539
	65 995

Note 4 Rep/vedlikehold

Garasjeport rep og service	30 786
Adinistrasjonsgebyr	8 700
Service ventilasjon	44 620
Plant	6 218
Elektro arbeid	58 509
Rørlegger arbeid	18 946
Div. rep og vedlikehold-og innkøp plantasjen/maxbo mv	62 030
Access Låsspesialisten AS	13 650
	243 459

Note 5 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2025 kr 20 875-, Alle beløp er inkludert MVA.

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

NOTER

Note 6 Individuelle lån

Seksjonsnr	Lån per 01.01	Ny lån i 2025	Avdrag	Rente	31.12
1	11 650		1 710	870	9 940
2	25 793		3 785	1 927	22 008
3	147 665		21 645	11 031	126 020
4	15 670		2 427	1 065	13 243
5	12 410		1 821	927	10 589
6	23 886		3 495	1 785	20 391
7	25 793		3 785	1 927	22 008
8	0		0	0	0
9	0		0	0	0
10	25 793		3 785	1 927	22 008
11	0		0	0	0
12	0		0	0	0
13	0		0	0	0
14	31 138		4 562	2 326	26 576
15	0		0	0	0
16	25 793		3 785	1 927	22 008
17	0		0	0	0
18	25 793		3 785	1 927	22 008
19	25 793		3 785	1 927	22 008
20	0		0	0	0
21	12 410		1 821	927	10 589
22	31 138		4 562	2 326	26 576
23	0		0	0	0
24	25 793		3 785	1 927	22 008
25	0		0	0	0
26	25 793		3 785	1 927	22 008
27	25 793		3 785	1 927	22 008
28	0		0	0	0
29	12 410		1 821	927	10 589
30	31 138		4 562	2 326	26 576
31	25 793		3 785	1 927	22 008
32	25 793		3 785	1 927	22 008
33	0		0	0	0
34	25 793		3 785	1 927	22 008
35	25 793		3 785	1 927	22 008
36	0		0	0	0
37	15 289		2 242	1 142	13 047
38	25 793		3 785	1 927	22 008
39	0		0	0	0
40	0		0	0	0
41	26 122		3 833	1 951	22 289
42	0		0	0	0
43	0		0	0	0
Sum	**732 029**	**0**	**107 495**	**54 577**	**624 535**

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

NOTER

Note 7 Andre kostnader

Ligningsoppgaver	6 675
EDB-kostnad EHF/Efaktura/avtalegiro	8 426
Innkasso salær	7 097
Kontingent Huseierne Landsforbund	3 200
Nettside Aksergata 1	5 406
Ekstra driftstjenester	46 944
	77 748

Note 8 Annen finansinntekt

Utbytte fra Gjensidige	27 231
	27 231

Note 9 Egenkapital

Egenkapital 1/1	1 035 146
Årets reultat	604 706
Egenkapital 31/12	**1 639 852**

Note 10 Bundene midler

I posten inngår bundne bankinnskudd med Kr 9 933,- (Skattetrekkskonto)

Note 11 Langsiktig gjeld

	Gjeldsbrevlån	Sum
Lån per 01.01.2025	752 854	752 854
Avdrag lån 2025	103 203	103 203
Lån per 31.12.2025	**649 651**	**649 651**

Note 12 Skyldige lønn, feriepenger, aga, skatt

Skyldig feriepenger	22 300
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	3 144
	25 445

Note 13 Forskudd sameiere

Forskudd betalt fellesutgifter fra beboer	113 860
	113 860

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Sameiet Askergata 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Askergata 1 som viser et overskudd på kr 604 706. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2025, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). 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 slik det kreves i lov, forskrift 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 sameiets 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.

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 for MKE, 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

Oslo, 13. april 2026
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

SAMEIET ASKERGATA 1

Sameiet Askergata 1
Seksjonseiere

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt onsdag 3. juni 2026 kl. 17.00 i underetasjen i Askergata 1.

Til stede var:
6 seksjonseiere pluss 0 fullmakt. Totalt 6 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører møtte Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:

a) Innkallingen med dagsorden ble godkjent og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble Paul Normann valgt.
c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
d) Til å medundertegne protokollen ble Alfhild Stokker og Leif Marklund valgt.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2025:

Styrets årsberetning ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert.
Årsberetningen med styrets driftsrapport ble enstemmig godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP 2025 MED REVISORS BERETNING:

Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2025 ble gjennomgått, og revisjonsberetningen presentert. Regnskapet for 2025 ble godkjent.

4. BUDSJETT FOR 2026:

Budsjettet ble gjennomgått og kommentert.
Budsjettet for 2026 ble lest / godkjent.

5. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET:

Styrets godtgjørelse ble satt til kr 110.000,-. Styrets godtgjørelse ble godkjent.

6. INNKOMNE FORSLAG:

Ingen innmeldte saker til behandling.

7. VALG:

Styre valgt på årsmøte:

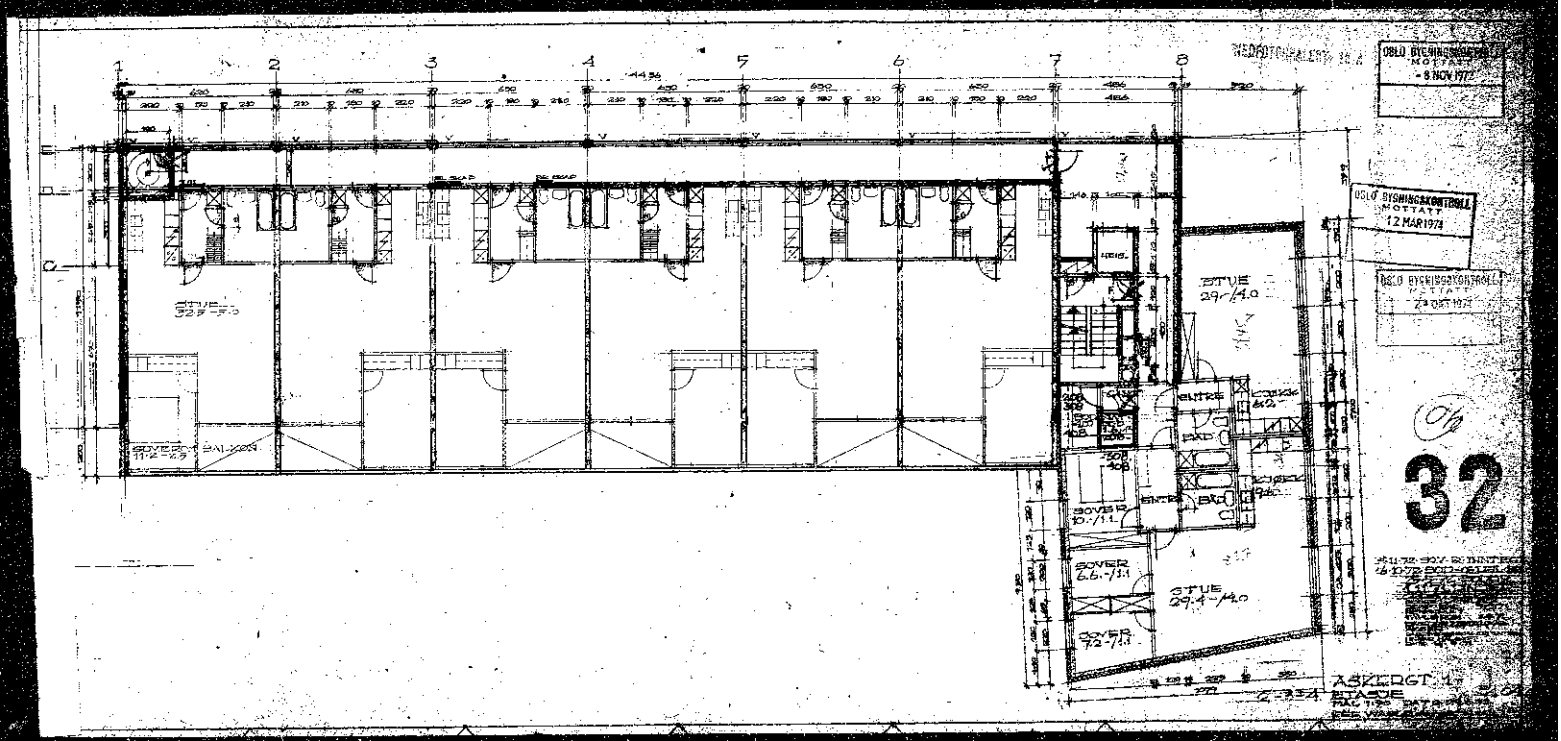
Styrets leder:	Leif Marklund	Valgt 2026-2028.
Styremedlem:	Anders Zander Bellemann	Valgt 2026-2028.
Styremedlem:	Simon Lunner	Valgt 2026-2028.

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl 17.35

Gjennomlest og godkjent.

Leif Marklund /s/	**Alfhild Stokker /s/**	**Paul Normann/s/**
Styreleder	Seksjonseier	Møteleder / Referent

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no


1
2
3
4
5
6
7
8
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 NOV 1972
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 MAR 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 OKT 1972
STUE
29.1-4.0
STUE
29.4-4.0
SOVER
11.2-4.3
SOVER
10.7-1.1
SOVER
7.6-7.1
SOVER
7.2-7.1
ENTRE
BAD
BR
32

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

GH/AO

KOPI

Oslo, den 9.4.75

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Akersgaten 1 - 3

Journalnr.
70/2703

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
3.1.75

Bygningens art
Boligblokk m/butikker og kontorer

Byggherre
Grunn - og Höybygg A/S, St.Olavs plass 1, OSLO 1

Byggemelder
Ark. Per Wagle, Bogstadveien 11, OSLO 3

Ansvarshavende
Siv.ing. Kristian Bjaaland, St. Olavs plass 1, 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.

For bygningssjefen

Distriktsingeniør

G.Heber

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

00. ANDVORD. 25967/72. —

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LUMON NORGE AS
Postboks 83 Skjetten
2026 SKJETTEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.02.2025
	201311818 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	ASKERGATA 1	Eiendom:	225/12/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ASKERGATA 1	Søker:	LUMON NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Askergata 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innglassing av balkonger, mottatt 12.02.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201311818			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	108585	03.08.2013	1/17
Fasade mot sørvest	501	03.08.2013	1/19

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET ASKERGATA 1, v/ NOR Forvaltning AS Alnaparkveien 11, 1081 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Håbu Rolf H.
Bergkrystallen 29

1155 OSLO

Dato: 02 APR. 1998

Deres ref	Vår ref (saksnr): 9703891-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål J. Engebretsen	Arkivkode:

Byggeplass:	ASKERGATA 1	Eiendom:	225/12//0
Tiltakshaver:	Askergata 1,sameiet	Adresse:	Askergata 1 Tlf: 22 410391, 0475
Søker:	Askergata 1,sameiet	Adresse:	Askergata 1 Tlf: 22 410391, 0475
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Saksnr. 9703891 erstatter mappenr. 970056416.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 23.03.98.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Øyvind Rooth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.06.2026
Firma: Propr AS
Laget for: w@wja.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534362
Deres ref: 9262685

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 225, BNR. 12.

Vi viser til bestilling av 04.06.2026 for eiendom gnr. 225, bnr. 12.

GNR. 225 BNR. 12

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.1888.

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

1418 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

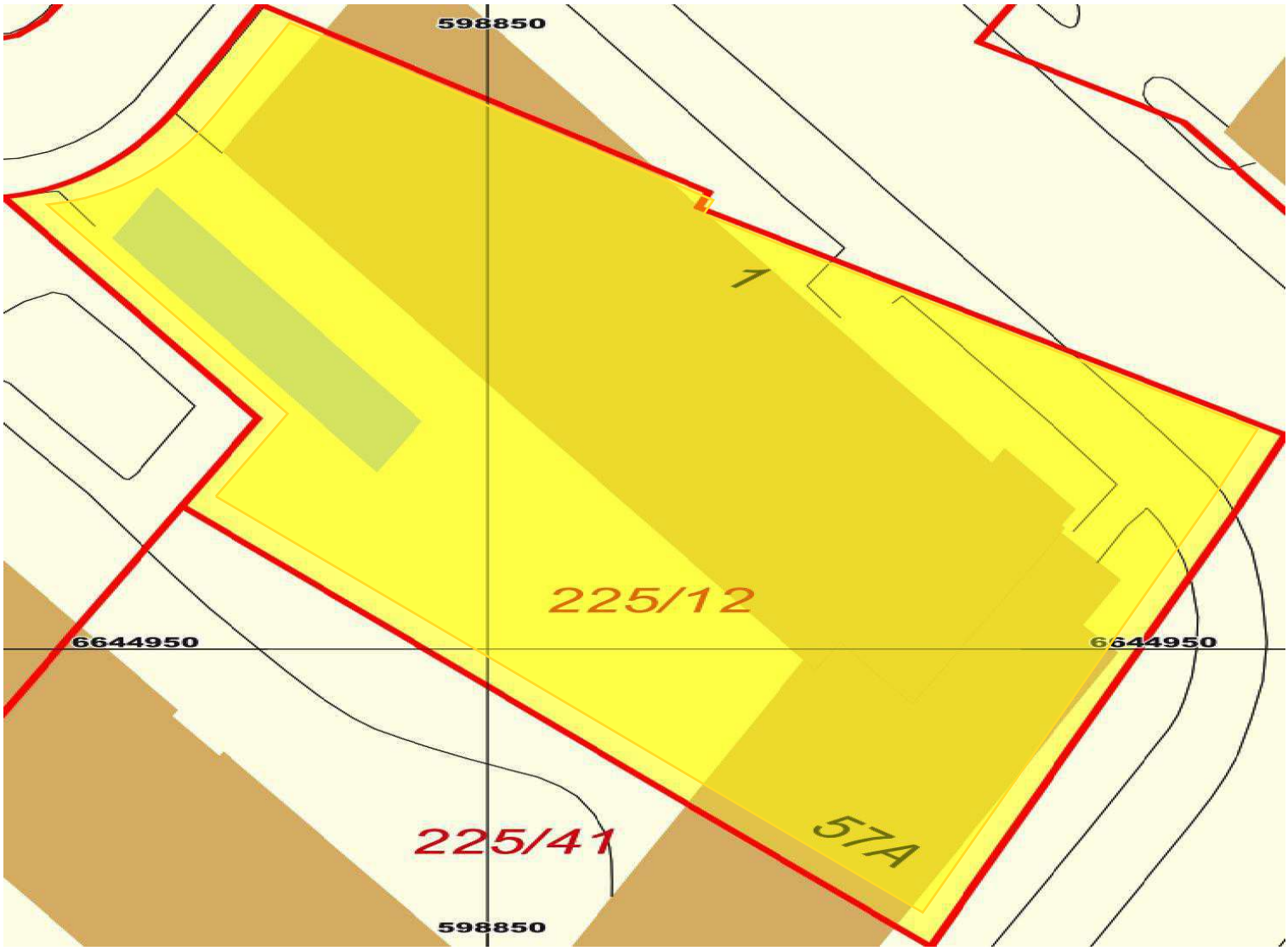
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

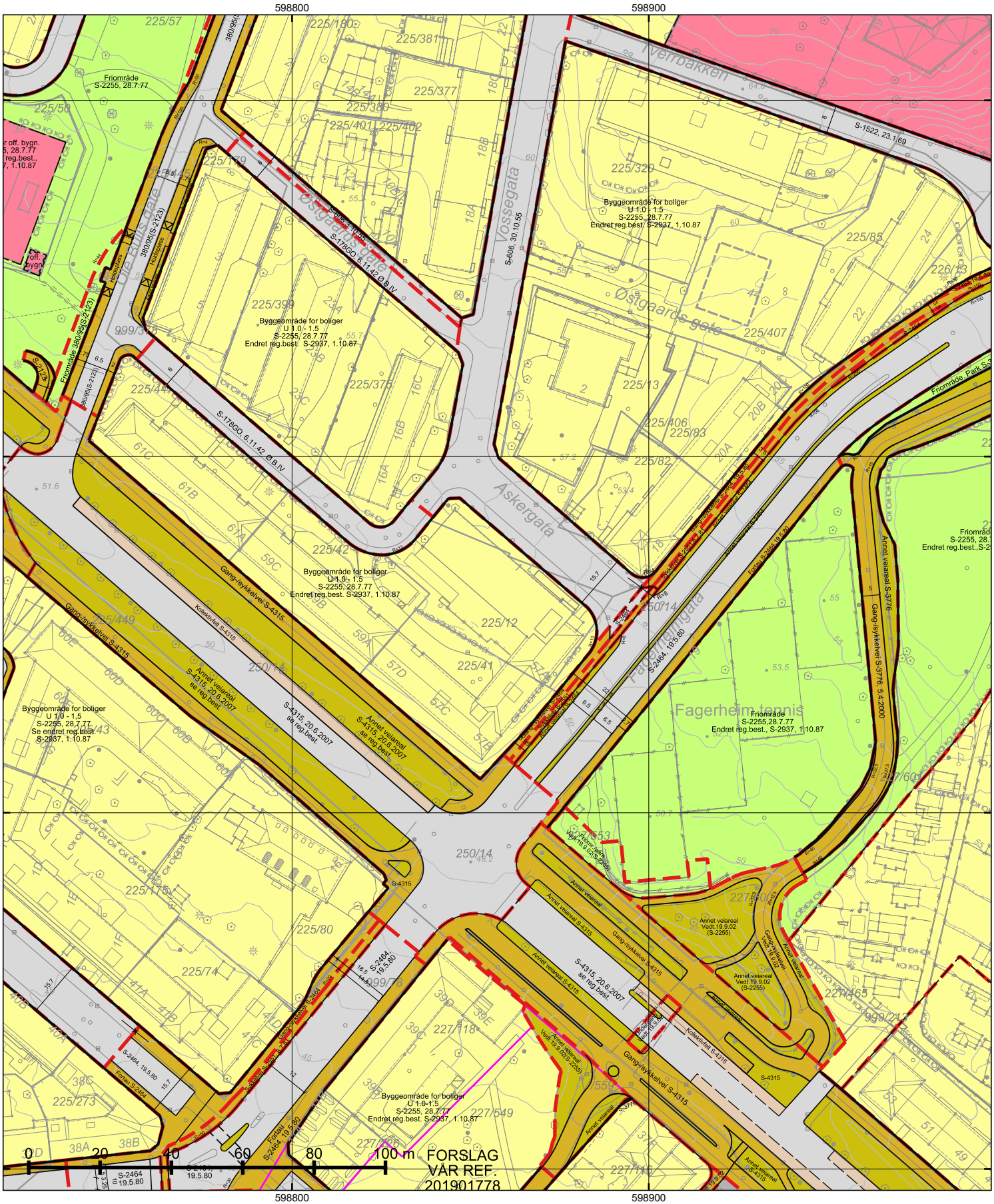
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2026

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.

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

PlottID/Best.nr: 159019/ 86534362

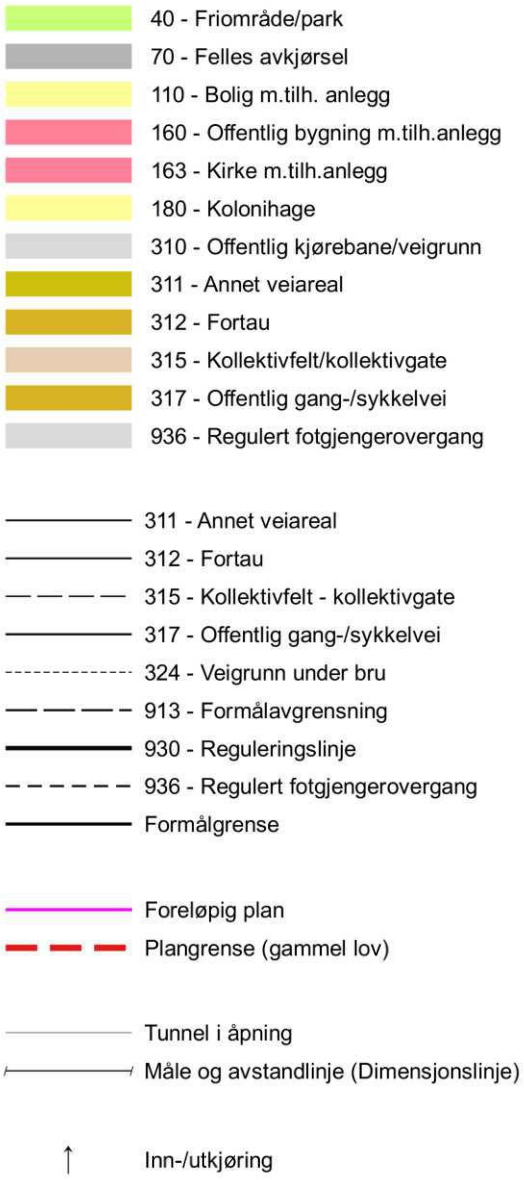
Deres ref.:

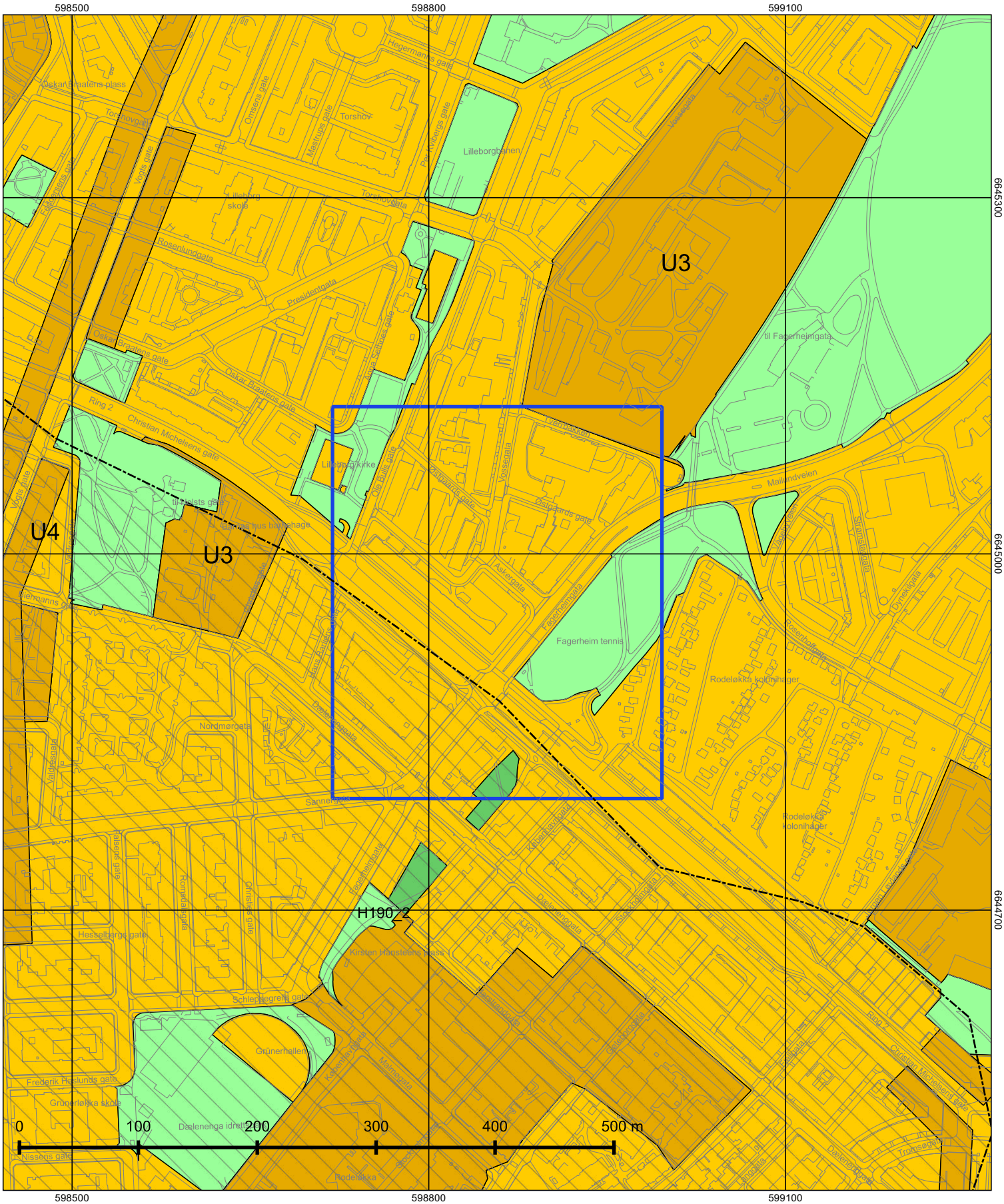
Adresse: Askergata 1

Kommentar:

Gnr/Bnr: 225/12

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 04.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159019/86534362
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Askergata 1

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...	7 min
160 elever, 12 klasser	0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	7 min
276 elever, 21 klasser	0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.)	9 min
494 elever, 24 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	15 min
227 elever, 16 klasser	1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	15 min
431 elever, 30 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	12 min
600 elever, 20 klasser	1 km
Hersleb videregående skole	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Københavngata	2 min
Totalt 7 ulike linjer	0.2 km
Biermanns gate	7 min
Linje 11, 12, 18	0.6 km
Carl Berners plass	11 min
Linje 5	0.9 km
Tøyen stasjon	21 min
Linje RE30, R31	1.7 km
Oslo S	8 min
Totalt 24 ulike linjer	2.9 km

BARNEHAGER

Oskar Braaten barnehage (1-6 år)	5 min
41 barn	0.3 km
Hallenparken barnehage (0-5 år)	5 min
88 barn	0.4 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år)	6 min
167 barn	0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Dælenenggata	3 min
Coop Extra Vossegata	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 Torg	9 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	8 min
Vinmonopolet Carl Berner	11 min

SPORT

Hallenhagen	5 min
Torshovdalen	6 min
OsloHelseStudio Rodeløkka	7 min
SATS Carl Berner	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

—

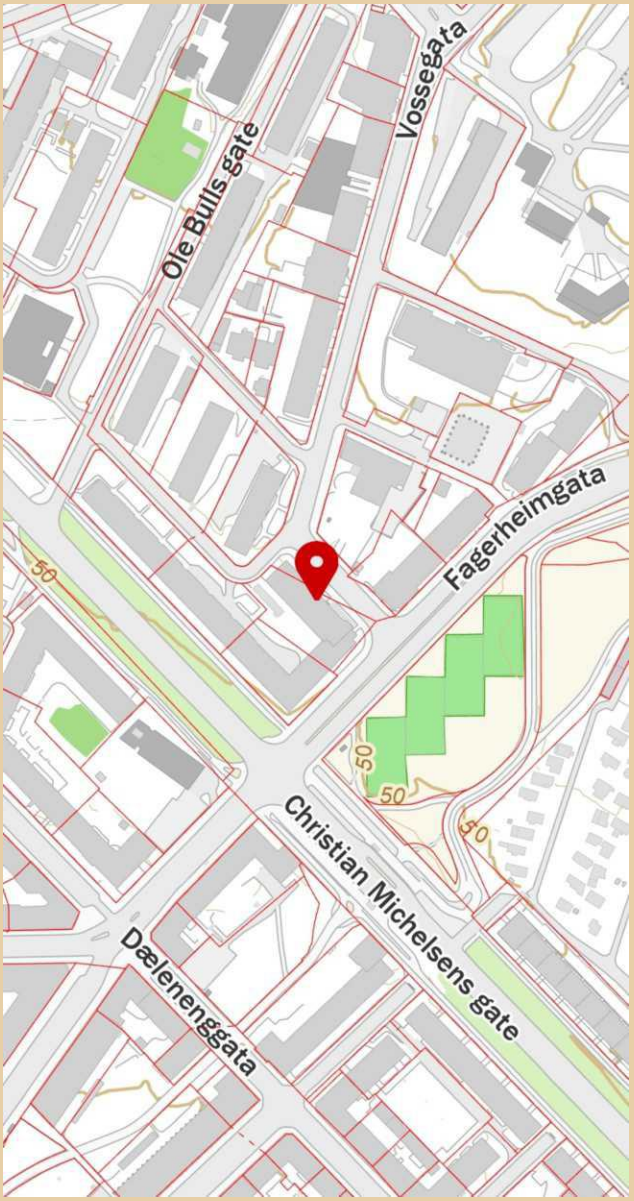
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

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 1, 0475 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 12, Snr. 16, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260500

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Frida Harbu Hoen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 905 08 230

E-post: frida.hoen@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.
