PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

ASKERGATA 2

Vedlegg

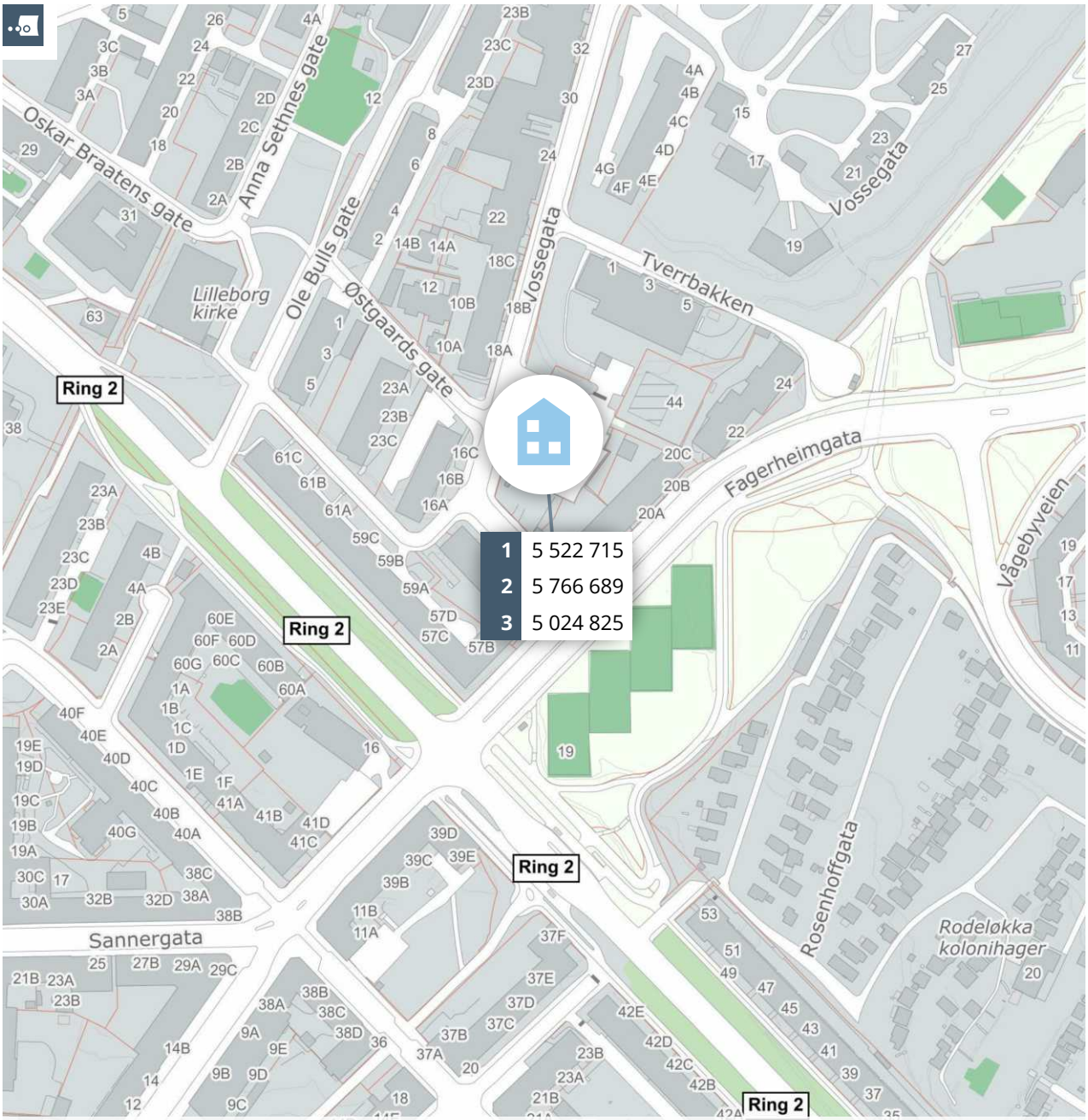
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

ASKERGATA 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 15.05.2026

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: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Askergata 2, 0475 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 225 BNR 13 FNR 0 SNR 49 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TORSHOV RODE 9

Verdivurdert til

3 990 000

132 592	4 122 592	79 281
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	3 709
Formue	18 243
Soverom	1
Etasje	1
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Askergata 2 52 m²	1966	2. etg	2 sov	16.02.2026	5 300 000	**5 300 000**	222 715	5 522 715	**106 206**
2	Askergata 2 53 m²	1966	3. etg	2 sov	10.03.2025	5 290 000	**5 500 000**	266 689	5 766 689	**108 805**
3	Askergata 2 52 m²	1966	12. etg	1 sov	14.04.2026	4 900 000	**4 800 000**	224 825	5 024 825	**96 631**

Privatmegleren og Henrik Sjuve ønsker velkommen til Askergata 2!

Leiligheten ligger på hjørnet av bygningen, i et tidligere butikklokale som ble bygget om til leiligheter i 2006. Det er store vindusflater på to vegger som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. En generøs takhøyde på 2,80 meter, nydelige lyslinjer, delikate farger og pene parkettgulv skaper en god atmosfære som gjør det enkelt å senke skuldrene og føle seg hjemme.

Sameiet har felles leveranse av varmtvann og vannbåren varme - nye rør og varmekilder til sentralvarmeanlegget ble montert i 2024. Varmtvann, oppvarming, internett og tv-tjenester er inkludert i fellesutgiftene.

Beliggenheten er meget sentral, med kort vei til flotte turmuligheter og parker, alle servicetilbud, offentlig kommunikasjon og et yrende byliv.

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

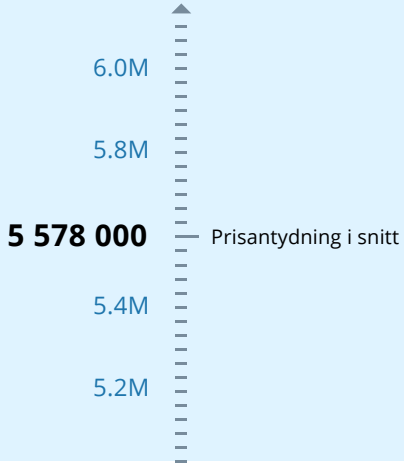


1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.05.2021	26.05.2021	07.07.2021	3 600 000	3 600 000	41 690	3 641 690
25.04.2006		25.04.2006	-	1 550 000	-	1 550 000

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 9 grunnkrets nå

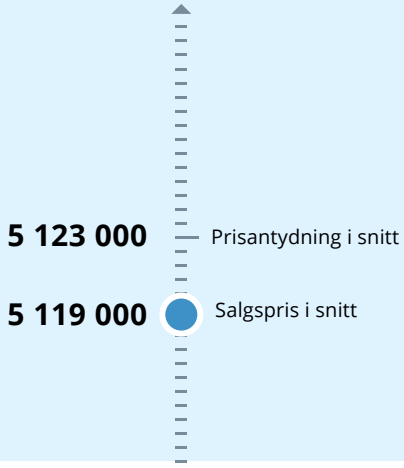
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
45
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 9 grunnkrets siste 3 mnd

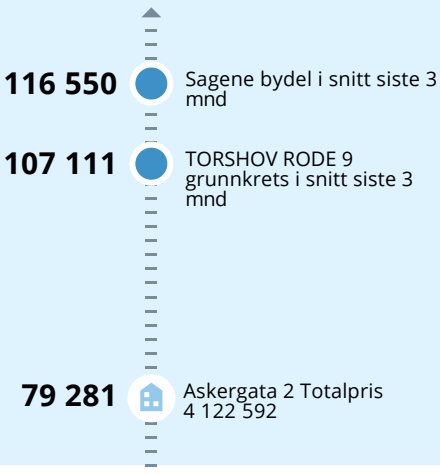
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Seksjonsleilighet

Askergata 2, 0475 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 13, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3122 **Referansenummer:** JR1078

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Opplysninger er gitt av eier.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Satt inn dusjkabinett, utført av Comfort Storo.
- Malt vegger i stue, gang og kjøkken, samt tak. I tillegg har det blitt malt en vegg på soverommet.
- Elektriker har festet løs jording i sluk.
- Rørlegger har skiftet blandebatteri

Sameiet har god vedlikeholdshistorikk.

Informasjon gitt av selger.

Seksjonsleilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1966, leiligheten ble etablert i 2006 i tidligere næringsdel. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,80 m.

- Det er et par langsgående skjøter i parkettbordet som har glidd fra hverandre.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det registreres noe bruksmerker på innredningen. Dette anses som normalt med tanke på at det er en brukt innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

Gå til side

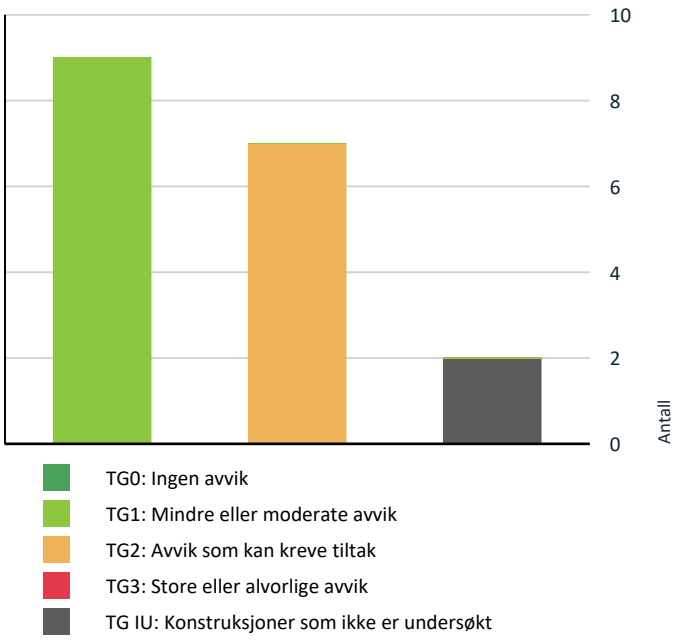
Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

SEKSJONSLEILIGHET



Byggeår
1966

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1966, leiligheten ble etablert i 2006 i tidligere næringsdel. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,80 m.

- Det er et par langsgående skjøter i parkettbordet som har glidd fra hverandre. Malt vegger i stue, gang og kjøkken, samt tak. I tillegg har det blitt malt en vegg på soverommet. Arbeider utført i 2026.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedør til soverommet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det registreres flere hull i flisene etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Det bør vurderes tetting av hullene etter tidligere innredning. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

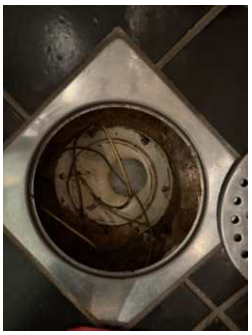
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

- Eier opplyser at dusjkabinettet ble satt inn i 2021, utført av Comfort.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det registreres fuktsvelle på sideplatene til innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det registreres noe bruksmerker på innredningen. Dette anses som normalt med tanke på at det er en brukt innredning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ventiler i vinduene. Dette anses som for lite med tanke på å få nok utskiftning av luften i rommene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.

- Sameiet har investert i nytt sentralvarmeanlegg. Dette har blitt installert i løpet av 2024 og 2025. Snesrud & Pedersen har vært entreprenør.

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.





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

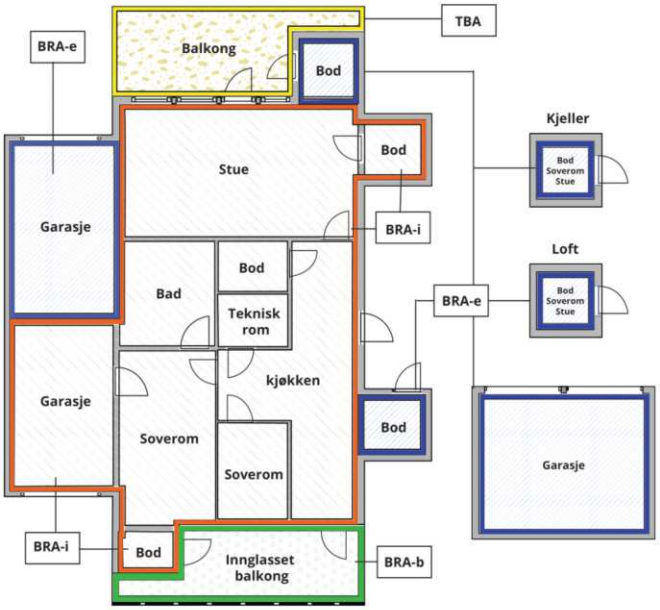
Hva er måleverdig areal?

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

Seksjonsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	42			42	
Kjeller		4		4	
SUM	**42**	**4**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 4,4 m², merket med nr. 0107.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Erlend Svebestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	13		49	1877 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Askergata 2, 0475 Oslo

Hjemmelshaver
Erlend Svebestad og Martin Svebestad.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Askergata 2	108 / 10000	OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333	883823672

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	2548292			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260007

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erlend Svebestad	Martin Svebestad

Gateadresse
Askergata 2

Poststed	Postnr
OSLO	0475

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Overløpet på servant på bad er lekk. Vanlig utløp i bunn fungerer fint.

Document reference: 154260007

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert dusjkabinett på bad 13. september 2021. Byttet blandebatteri i mai 2026
Arbeid utført av	Comfort

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke skjeggkre. Har et fåtall ganger observert sølvkre på badet.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	S&P har installert sentralvarme i bygget i løpet av 2025, da gammelt anlegg var defekt.
Arbeid utført av	Snesrund & Pedersen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260007

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet fugemasse i regi av sameiet.
Arbeid utført av	Mr. Fug AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det bygges leilighetskompleks på nabotomten. Arbeidet ble påbegynt sommeren 2025 og forventes, i følge entreprenør, ferdigstilt i starten av 2027. https://www.overtorshov.no/

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble observert rotter i boder i kjelleren i 2024. Styret iverksatte tiltak, og jeg har ikke hørt noe mer om dette siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260007

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154260007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Svebestad	285dd37aa17168cdf34fd0 82b8e8f415cbb50ce2	12.05.2026 18:52:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Svebestad	b2f3ccdc1bd7d4c3a9cf8e 811e5c2d5b2bab7438	12.05.2026 19:42:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260007

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Geir H. Zetterstrøm
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Deres ref.: 154260007 . Vår ref.: 7249-1-49 Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Askergata 2
Organisasjonsnr:	883823672
Seksjonseier:	Svebestad, Erlend
Medeier:	Svebestad, Martin
Leilighetsnummer:	49
Adresse:	Askergata 2, 0475 OSLO
Seksjonsnummer:	49
Gnr.	225
Bnr.	13

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927068162
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,30%
Restsaldo	12 277 289,00
Innfrielsesdato:	30.04.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 709,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
VV/Fyring	630,00	
Felleskostnader	2 556,00	
Kabel-tv	523,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	218,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 163,-
Annen formue:	18 243,-
Gjeld:	144 168,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927068162
Restsaldo:	132 592,71
Kapitalkostnader:	843,03
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 132 592,71,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon: 22 86 83 39.

Annen informasjon:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7249
SAMEIET ASKERGATA 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ASKERGATA 2

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7249

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fasadeendring
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ASKERGATA 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ronny Madsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Martin Klingan Skjold og Jonas Irgens Kylling er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

1. 7249 Sameiet Askergata 2 - Årsregnskap 2025.pdf.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000 .

Styrets innstilling

Kort oppsummert

- Ingen kandidater til styret siste 3 år
- Styret har levert dokumenterte besparelser på over 400–500k årlig
- Arbeidet har i stor grad foregått i ordinær arbeidstid
- Sameiet har hatt høy prosjektaktivitet og teknisk kompleksitet over flere år
- Ekstern styreleder (ca. 130k) dekker ikke drift eller prosjekter
- Ekstern modell vil realistisk koste 400–700k per år
- Dagens styre sikrer høy oppfølging, lokal kjennskap og aktiv kostnadskontroll.

Forslag: Styrehonorar justeres til 250 000 kr
Dette sikrer videre stabil og kostnadseffektiv drift av sameiet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000,-

Sak 6

Fasadeendring

Forslag fremmet av:
Oscar Phillip Kvitberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fasaden på bygget fremstår i dag som visuelt urolig og lite helhetlig, og oppleves som et svakt punkt i byggets samlede uttrykk. Fargebruk, materialitet og detaljering gir et preg som ikke harmonerer godt med omgivelsene eller den typiske bygningskarakteren i området. Dette påvirker både førsteinntrykket av eiendommen og den opplevde kvaliteten på bygget for beboere og besøkende. Samtidig er fasaden en av byggets viktigste klimaskjermer, og på sikt vil vedlikeholdsbehov, energibruk og teknisk tilstand uansett måtte vurderes.

En mer helhetlig tilnærming til fasaden kan derfor gi flere gevinster: bedre estetisk uttrykk, mulig oppgradering av materialer og detaljer, samt potensielle energitiltak dersom dette viser seg hensiktsmessig.

Forslag til vedtak

Det foreslås at styret utreder muligheten for en fasadeoppgradering av bygget. En slik utredning kan blant annet se på alternative farge- og materialkonsepter, eventuelle mindre arkitektoniske forbedringer og mulige energitiltak knyttet til fasaden. Målet vil være å vurdere hvordan bygget kan få et mer helhetlig og kvalitetsmessig løft, samtidig som tiltakene holdes innenfor realistiske økonomiske rammer.

Styret bes eventuelt innhente en enkel faglig vurdering eller skisse til mulige løsninger, samt et grovt kostnadsestimat, og legge dette frem for sameiet på et senere årsmøte før eventuelle tiltak besluttes.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ronny Madsen

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Edvard Mattias Glazebrook
- Indrit Gradeci
- Ørjan Olsen
- Victor Undli

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

- Jonas Irgens Kylling
- Martin Klingan Skjold

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport – Sameiet Askergata 2

Styret har i perioden gjennomført en rekke større vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak for å sikre eiendommens verdi, driftssikkerhet og bomiljø. Arbeidet har vært preget av en langsiktig tilnærming til vedlikehold og oppgradering av både tekniske anlegg og bygningsmasse.

Eiendommen fremstår som gjennomgående godt vedlikeholdt, og styret vurderer den tekniske tilstanden som tilfredsstillende. Samtidig er det behov for løpende vedlikehold og planlagte oppgraderinger i årene som kommer.

Styret har avholdt jevnlige styremøter og behandlet saker knyttet til drift, vedlikehold, økonomi, forsikring og beboerhenvendelser.

Styret vil i kommende periode ha fokus på oppfølging av vedlikeholdsplanen og løpende vurdering av behov for fremtidige tiltak, herunder energiforbedringer og tiltak som kan bidra til bedre energiklasse. Eventuelle større tiltak vil bli utredet og lagt frem for sameiet før beslutning.

Større prosjekter, vedlikehold og rehabilitering

Nedenfor følger en oversikt over større prosjekter og vedlikeholdstiltak gjennomført i sameiet de senere årene.

2026

- Fuging av fasade (skiferstein)
- Utskifting av kjellerdører
- Etablert alarmtilknytning til vaktselskap for kjeller- og inngangsdører
- Ny forsikringsavtale med Tryg
- Etablert automatisk påfylling av varmeanlegg
- Prosjektering av fjernvarmesentral
- Nye armaturer og kabeltrekking i kjellerstrekk og boder
- Oppgradering og nyetablering av utebelysning
- Forliksklage mot ArtSteel
- (Ny) Prosjektering av inngjerding av hageanlegg
- Tilstandskontroll av takpapp
- Ny tørketrommel vaskerom
- Rehabilitering av skillevegg på tak over 1. etg.
- Løpende prosjektering av fremtidig vedlikehold

2025

- Nullstilling av teknisk rom, inkludert asbestsanering
- Nye LED-armaturer med sensor i fellesarealer
- Reetablering av nødlys i fellesarealer
- Etablert ny avfallsløsning
- Installert nye overvåkningskameraer
- Forbedret sikkerhet ved garasjeport

- Rehabilitert avløp fra hageanlegg via garasje
- Ny låneavtale med Handelsbanken
- Ny forsikringsavtale med Protector
- Løpende prosjektering av fremtidig vedlikehold

2024

- Rehabilitering og utskifting av begge heiser
- Nye rør og varmekilder til sentralvarmeanlegg
- Nytt dekke og membran i hageanlegg
- Etablert veilag i forbindelse med nedklassifisering av Østgaardsgate

2023

- Rehabilitering av balkonger
- Prosjektering og anbudsrunde for sentralvarmeanlegg
- Reparasjon og utbedring av vindu i garasjeanlegg
- Installert nytt porttelefonsystem (Defigo)
- Montering av ny pipehatt
- Oppfølging av seksjonseiers vedlikeholdsplikt, inkludert pålegg om utbedring av enkelte balkonger i henhold til vedtekter

2022

- Rehabilitering av innvendig inngangsparti
- Oppgradering av øvrige etasjer
- EL-kontroll og utbedring av avvik på fellesanlegg
- Utskiftning av maskiner i vaskeri
- Etablert forvaltningsavtale for ladeanlegg
- Demontering/frakobling av eldre radiatoranlegg i garasje
- Oppgradering av belysning, tak og overflater
- Nye lysarmaturer og tepper i oppganger (2.–12. etasje)

2021

- Utbedring av fasade mot parkeringsplass
- Utbedring av varmekilder i enkelte seksjoner
- Ny avtrekksvifte (sørlig løp)
- Rehabilitering av vegg og pusset fasade
- Utskiftning av en større andel radiatorer
- Utarbeidelse av vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS

2020

- Etablert infrastruktur for elbillading (Bluetec ladeløsning)

- Installert nytt låssystem (Iloq)
- Ny varmtvannsbereder med økt kapasitet
- Installert nytt kablet brannvarslingsanlegg (Gowens)
- Service og kontroll av avtrekksvifte
- Utbedring av garasjeport
- Innbruddssikring av garasjeanlegg
- Inngått avtale med renholdsfirma
- Prosjektering av oppussing av oppganger
- Diverse løpende prosjekteringer

2019

- Løpende prosjektering av fremtidig oppgradering og vedlikehold

2018

- Oppkobling av SD-anlegg for fyringsanlegg
- Etablert informasjonsdisplay (styretavla.no)
- Kameraovervåkning ved innganger
- Utbedring av begge heiser (ref. heiskontroll)
- Ny styreenhet for stor heis
- Ny servicepartner for heis
- Anskaffelse av nye hagemøbler
- Innhenting av anbud for fremtidig vedlikehold

2017

- Installert ny el-kjel i fyringsrom (eksisterende løsning)
- Etablert felles brannvarslingssystem fra Get
- Utbedring av skader på bæresøyler i garasjeanlegg

2015

- Etablert alternativ fyring med biobrensel
- Installert biobrenseltanker som erstatning for oljetank

2009

- Utskiftning av soilrør og stigeledninger

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak gjennomførte VVS-arbeide og heiskostnader, som ikke var medtatt i budsjettet.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Det ble i 2025 nedbetal på lån med kr 2.649.646,-.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1.681.918,-.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET ASKERGATA 2
ORG.NR. 883823672, KLIENTNR. 7249

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 949 349	3 631 115	6 937 000	6 945 000
Ladeinntekter elbil		13 338	12 569	0	9 000
Andre inntekter	3	37 703	46 511	34 000	38 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 000 390**	**3 690 195**	**6 971 000**	**6 992 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-35 250	-19 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-250 000	-135 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-12 731	-9 978	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-120 190	-114 700	-122 000	-127 000
Konsulenthonorar		-34 125	-297 756	-1	-21 000
Drift og vedlikehold	7	-4 106 438	-9 337 280	-468 000	-771 000
Forsikringer		-243 245	-194 822	-220 000	-150 000
Kommunale avgifter	8	-513 143	-489 848	-557 000	-584 000
Energi/fyring	9	-545 648	-393 557	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-435 738	-249 528	-340 000	-365 000
Andre driftskostnader	10	-206 136	-267 225	-271 000	-279 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 445 594**	**-11 639 944**	**-2 842 001**	**-3 238 700**
DRIFTSRESULTAT		**554 796**	**-7 949 749**	**4 128 999**	**3 753 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 991	15 307	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-943 446	-664 769	-3 000 000	-869 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-923 455**	**-649 462**	**-2 996 000**	**-865 000**
ÅRSRESULTAT		**-368 659**	**-8 599 211**	**1 132 999**	**2 888 300**
Overføringer:					
Udekket tap:		-368 659	-8 599 211		

SAMEIET ASKERGATA 2
ORG.NR. 883823672, KLIENTNR. 7249

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler		0	167 671
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**167 671**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 661	25 425
Forskuddsbetalte kostnader		200 510	194 066
Driftskonto OBOS-banken		2 118 272	5 164 019
Sparekonto OBOS-banken		3 237	3 128
SUM OMLØPSMIDLER		**2 342 680**	**5 386 637**
SUM EIENDELER		**2 342 680**	**5 554 308**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-11 667 172	-11 298 513
SUM EGENKAPITAL		**-11 667 172**	**-11 298 513**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	13 349 090	15 998 736
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 349 090**	**15 998 736**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		138 664	726 383
Leverandørgjeld		517 489	121 408
Påløpte renter		4 609	6 294
SUM KORTSIKTIG GJELD		**660 762**	**854 085**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 342 680**	**5 554 308**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2026
Styret i Sameiet Askergata 2

Ronny Madsen /s/ Victor Skeide Undli /s/ Tobias C.V. Jungbark /s/

Ørjan Hafstad Olsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 814 204
Varmtvann og fyring	700 000
Garasje	71 079
TV/internett	338 904
Kapitalinnkalling	3 000 000
Parkering	20 061
Leie/felleskostnader tidl.år	5 101
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 949 349**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneplass Telenor Norge AS	36 003
Flyttegebyr	1 000
Nøkler	700
SUM ANDRE INNTEKTER	**37 703**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 588

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 731
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 731**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Andre VVS-arbeider - Snersrud og Pedersen AS	-1 299 620
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 299 620**
Drift/vedlikehold bygninger	-144 173
Drift/vedlikehold elektro	-779 446
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-230 065
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 299 371
Drift/vedlikehold brannsikring	-194 390
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-77 076
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 495
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-78 450
Kostnader dugnader	-1 353
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 106 438**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-393 760
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-119 140
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-513 143**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-545 648
SUM ENERGI / FYRING	**-545 648**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 086
Håndverktøy	-12 995
Diverse utstyr	-960
Vaktmestertjenester	-17 096
Vakthold	-7 084
Renhold ved firmaer	-118 356
Andre driftskostnader	-3 192
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 588
Andre kontorkostnader	-376
Kontingenter	-3 200
Bankgebyr	-29 700
Øreavrunding	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-206 136**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 968
Renter av sparekonto i OBOS-banken	109
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 604
Andre renteinntekter	2 311
SUM FINANSINNTEKTER	**19 991**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-939 009
Renter på leverandørgjeld	-4 437
SUM FINANSKOSTNADER	**-943 446**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 264	
Nedbetalt i år	2 649 646	
		-13 349 090
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 349 090**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET ASKERGATA 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ASKERGATA 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HT7TZ-2LBED-PP40F-8UZZK-V7AEW-F32CD

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 5.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.26
Selskapsnummer: 7249 **Selskapsnavn:** SAMEIET ASKERGATA 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ronny Madsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Martin Klingan Skjold og Jonas Irgens Kylling er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fasadeendring

Det foreslås at styret utreder muligheten for en fasadeoppgradering av bygget. En slik utredning kan blant annet se på alternative farge- og materialkonsepter, eventuelle mindre arkitektoniske forbedringer og mulige energitiltak knyttet til fasaden. Målet vil være å vurdere hvordan bygget kan få et mer helhetlig og kvalitetsmessig løft, samtidig som tiltakene holdes innenfor realistiske økonomiske rammer.
Styret bes eventuelt innhente en enkel faglig vurdering eller skisse til mulige løsninger, samt et grovt kostnadsestimat, og legge dette frem for sameiet på et senere årsmøte før eventuelle tiltak besluttes.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ronny Madsen

Styremedlem (kun 4 skal velges)

☐ Edvard Mattias Glazebrook

☐ Indrit Gradeci

☐ Ørjan Olsen

☐ Victor Undli

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Jonas Irgens Kylling

☐ Martin Klingan Skjold

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ASKERGATA 2

Organisasjonsnummer: 883823672
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ronny Madsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Klingan Skjold og Jonas Irgens Kylling er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

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

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000 .

Styrets innstilling
Kort oppsummert

- Ingen kandidater til styret siste 3 år
- Styret har levert dokumenterte besparelser på over 400–500k årlig
- Arbeidet har i stor grad foregått i ordinær arbeidstid
- Sameiet har hatt høy prosjektaktivitet og teknisk kompleksitet over flere år
- Ekstern styreleder (ca. 130k) dekker ikke drift eller prosjekter
- Ekstern modell vil realistisk koste 400–700k per år
- Dagens styre sikrer høy oppfølging, lokal kjennskap og aktiv kostnadskontroll.

Forslag: Styrehonorar justeres til 250 000 kr
Dette sikrer videre stabil og kostnadseffektiv drift av sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fasadeendring

Fremmet av: Oscar Phillip Kvitberg

Fasaden på bygget fremstår i dag som visuelt urolig og lite helhetlig, og oppleves som et svakt punkt i byggets samlede uttrykk. Fargebruk, materialitet og detaljering gir et preg som ikke harmonerer godt med omgivelsene eller den typiske bygningskarakteren i området. Dette påvirker både førsteinntrykket av eiendommen og den opplevde kvaliteten på bygget for beboere og besøkende. Samtidig er fasaden en av byggets viktigste klimaskjermer, og på sikt vil vedlikeholdsbehov, energibruk og teknisk tilstand uansett måtte vurderes.

En mer helhetlig tilnærming til fasaden kan derfor gi flere gevinster: bedre estetisk uttrykk, mulig oppgradering av materialer og detaljer, samt potensielle energitiltak dersom dette viser seg hensiktsmessig.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at styret utreder muligheten for en fasadeoppgradering av bygget. En slik utredning kan blant annet se på alternative farge- og materialkonsepter, eventuelle mindre arkitektoniske forbedringer og mulige energitiltak knyttet til fasaden. Målet vil være å vurdere hvordan bygget kan få et mer helhetlig og kvalitetsmessig løft, samtidig som tiltakene holdes innenfor realistiske økonomiske rammer.
> Styret bes eventuelt innhente en enkel faglig vurdering eller skisse til mulige løsninger, samt et grovt kostnadsestimat, og legge dette frem for sameiet på et senere årsmøte før eventuelle tiltak besluttes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ronny Madsen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ronny Madsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Edvard Mattias Glazebrook (28 stemmer)
Indrit Gradeci (26 stemmer)
Ørjan Olsen (27 stemmer)
Victor Undli (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Edvard Mattias Glazebrook
Indrit Gradeci
Ørjan Olsen
Victor Undli

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Jonas Irgens Kylling (28 stemmer)
Martin Klingan Skjold (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jonas Irgens Kylling
Martin Klingan Skjold

Møtet hevet. Protokollen signeres av:

Ronny Madsen /s/ møteleder	*Martin Klingan Skjold /s/* protokollvitne	*Jonas Irgens Kylling* protokollvitne

V E D T E K T E R

for

Sameiet Askergata 2, org. nr. 883 823 672

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4 -1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Innvendig vedlikehold av garasjebygget påhviler garasjeplasseierne.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

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

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

HUSORDENSREGLER - SAMEIET ASKERGATA 2

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

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

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

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

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

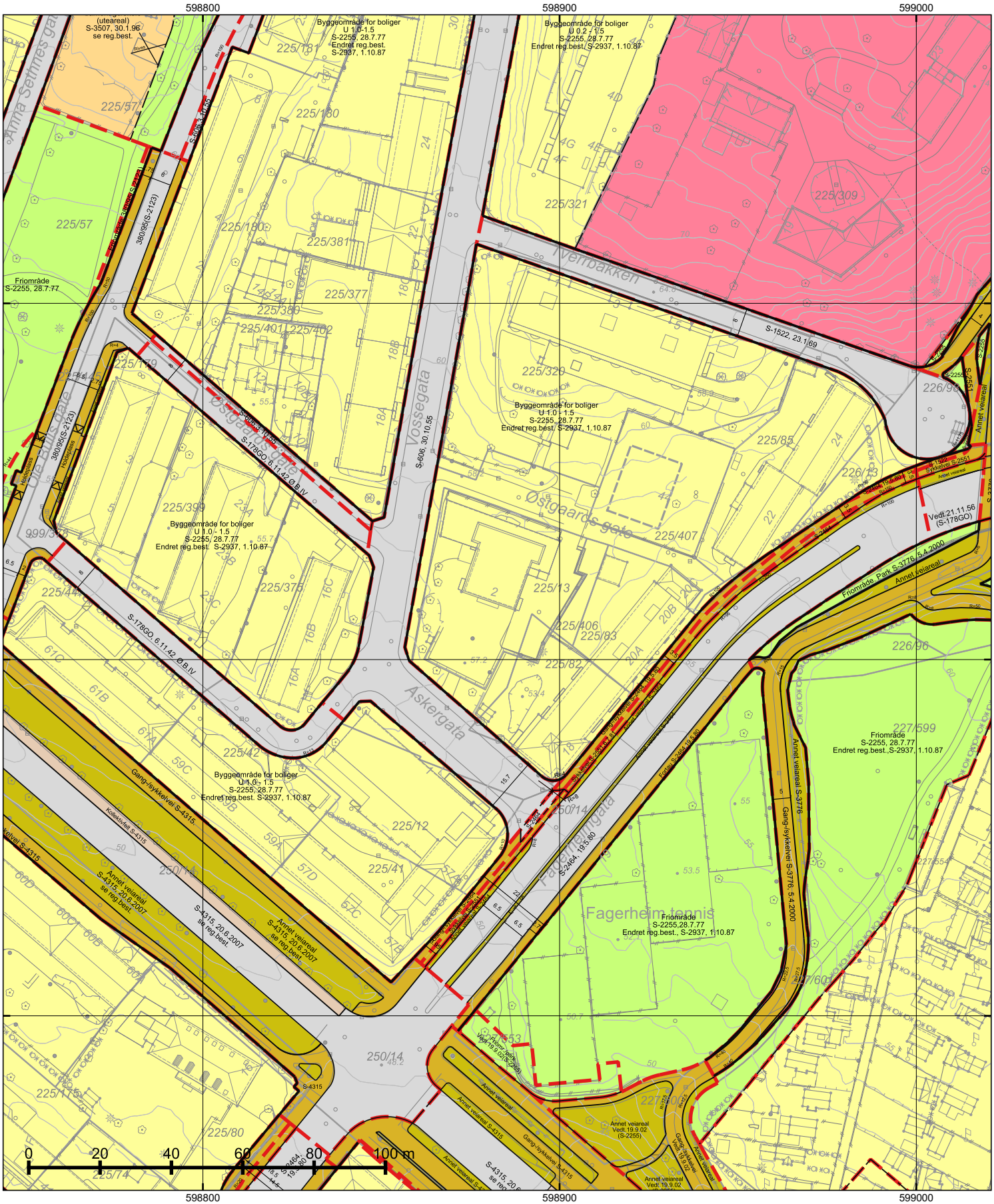
6. Dyr som er til sjenanse og ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leiligheten.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157763/ 86532696
Adresse: Askergata 2
Gnr/Bnr: 225/13

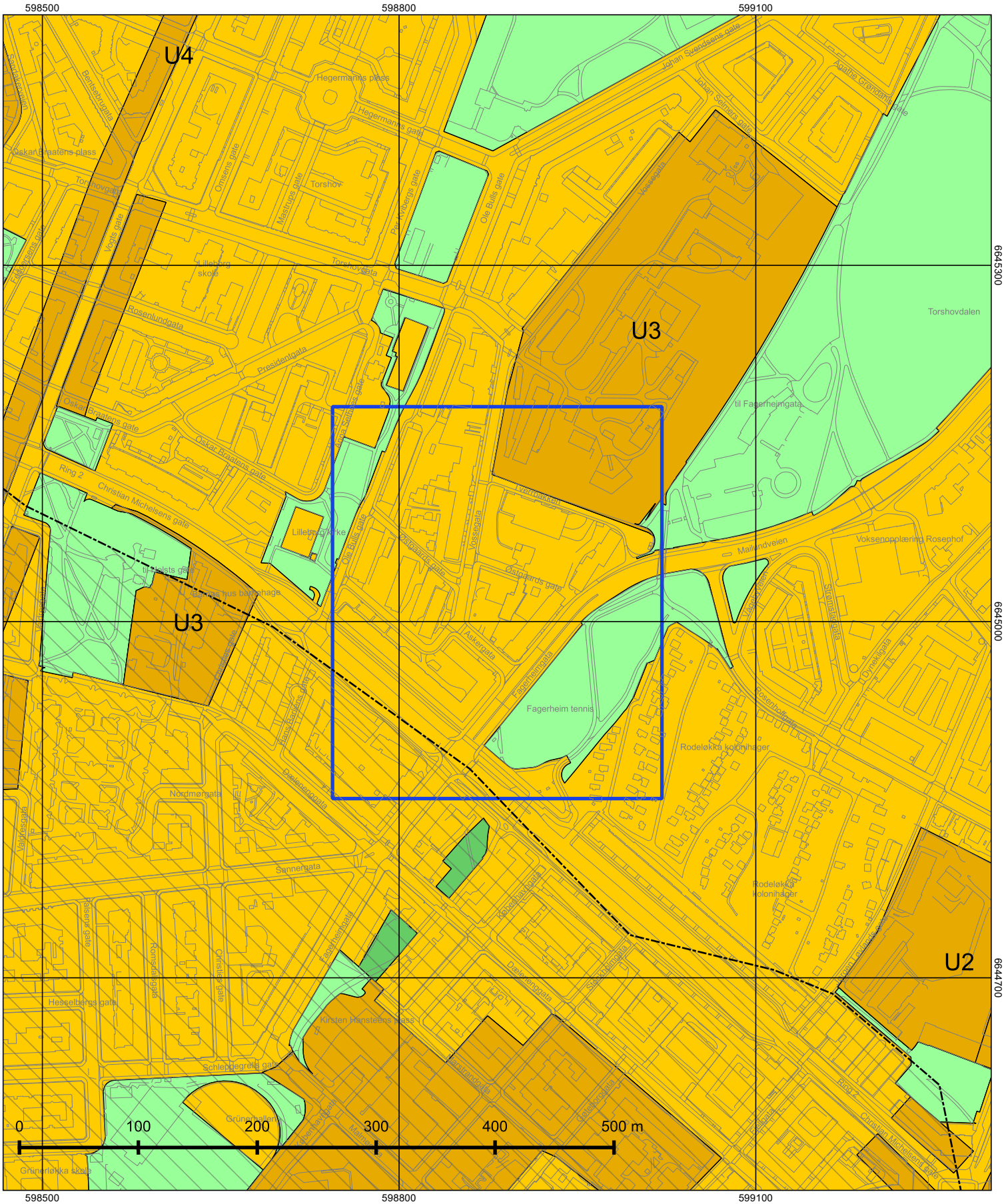
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157763/86532696
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ERKLÆRING nr: 154/1019 Lef.
20/10.64. avskrift 23. okt.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

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

Askergata 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, den 23/10 1964.

ASKERGATEN 2 A/S

.....

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

Oslo, den 23/10 1964.

ASKERGATEN 2 A/S

.....

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

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

Dr. 16519 / 19 64 ✓
avskrift 10/11

225 - 13

Erklæring.

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

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

ASKERGATEN 2 A/S

Eier av matr.nr. 2 gate Askergt.

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

10/11 lef.

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

nr. 16520 1964 V
avskrift 10/11

225-13

ERKLÆRING

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

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

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

Oslo, den 17./9. 1964

ASKERGATEN 2 A/S
Skjøteinnehaver

ASKERGATEN 2 A/S
Eier

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

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

.....

nr 16657 1974
avskrift 25/9 V

225-13

B e g j æ r i n g

til

Oslo Byskriverembete

om oppdeling av eiendommen Askergt. 2 i eiendomsseksjoner.

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

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

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

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

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

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

Oslo, den 30.7.1974

Oslo, 16/8.1974

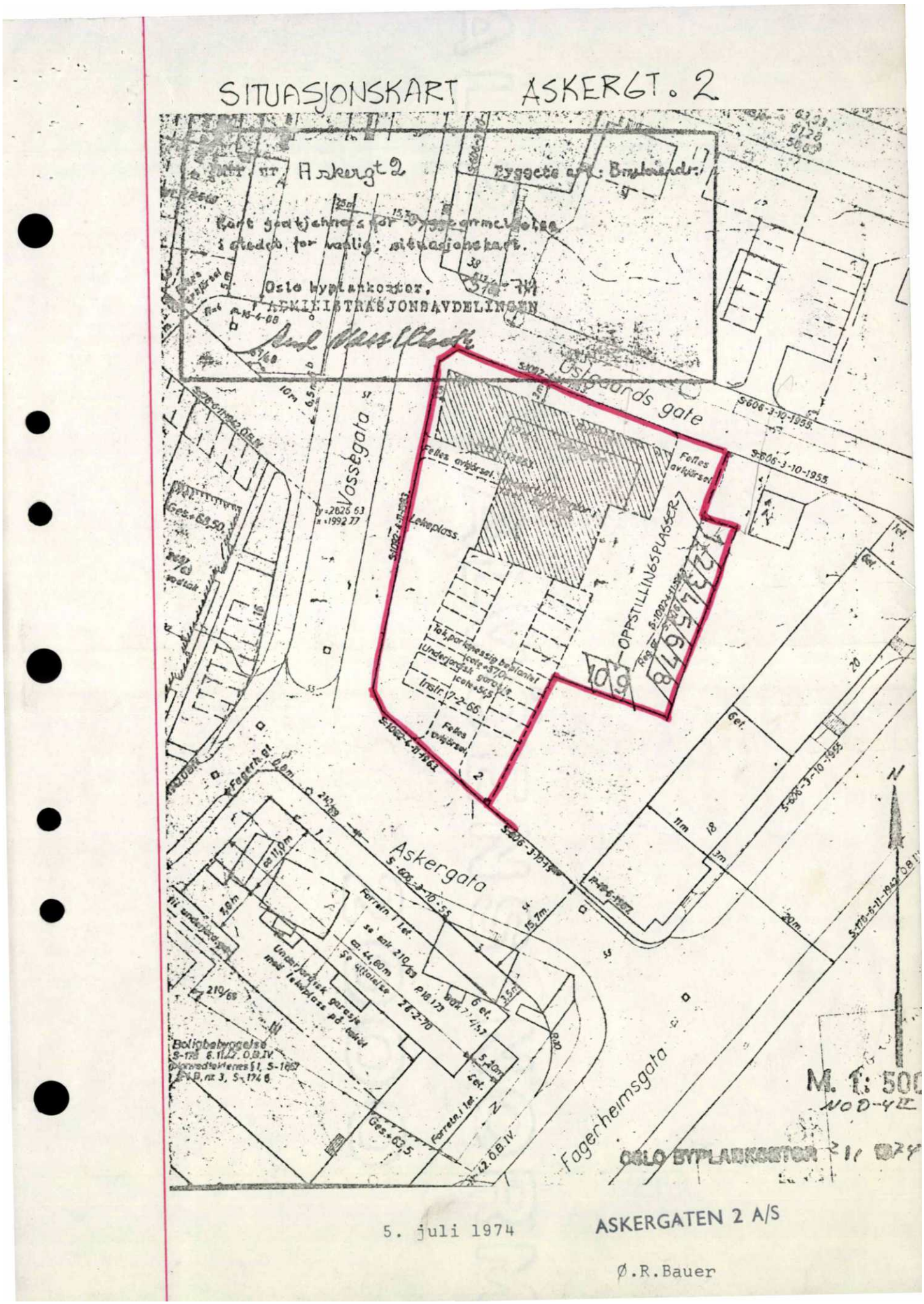
Askergt. 2 A/S

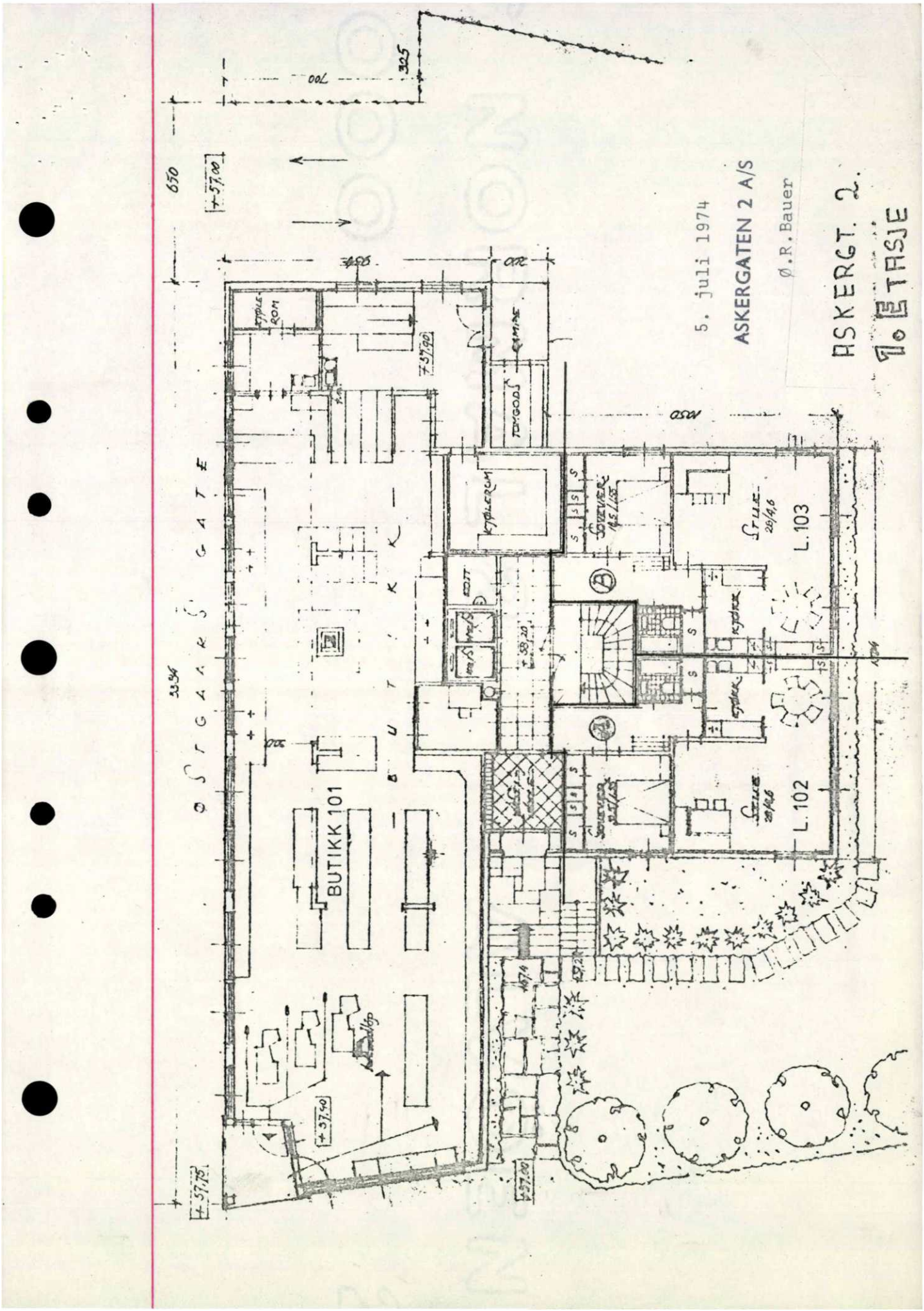
Underskrift bekreftes, samt at Ø.R. Bauer er over 20 år.

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

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

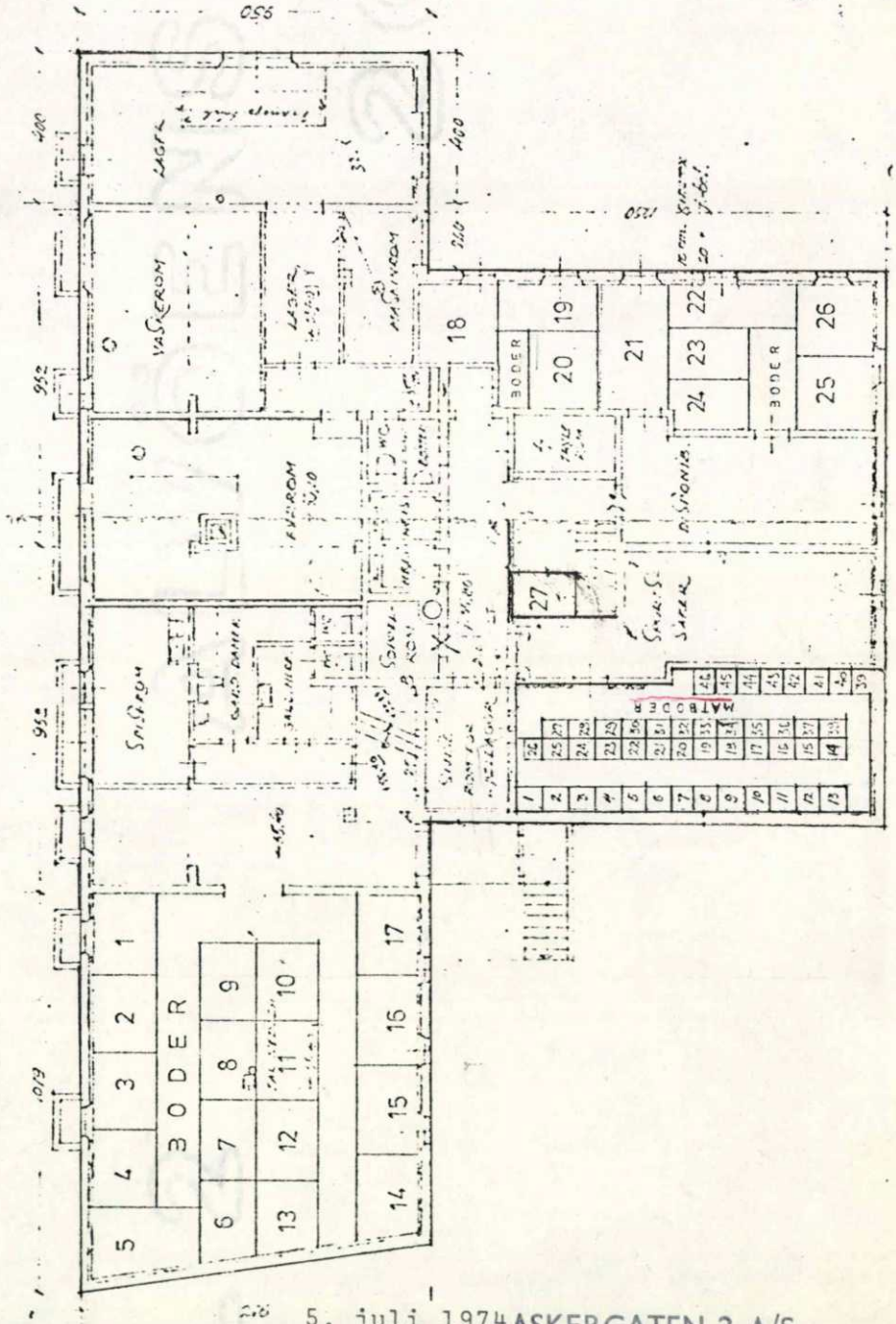
Ø.R. Bauer


SITUASJONSKART ASKERGT. 2
Askergt 2
Oslo byplankontor,
REGULERINGSAVDELINGEN
Ustveards gate
Vossegata
Askergata
Fagerheimsgata
Lekeplass
OPPSTILLINGSPLASSER
Felles avkjørsel
Felles avkjørsel
Felles avkjørsel
Innkl. 17-2-65.
Fagerh. gt.
Boligbebyggelse
M. 1: 500
OSLO BYPLANKONTOR
5. juli 1974
ASKERGATEN 2 A/S
Ø.R.Bauer


ASKERGT. 2.
1. ETASJE
ASKERGATEN 2 A/S
5. juli 1974
Ø.R.Bauer
BUTIKK 101
L.103
L.102
ØSTGAARDS GATE

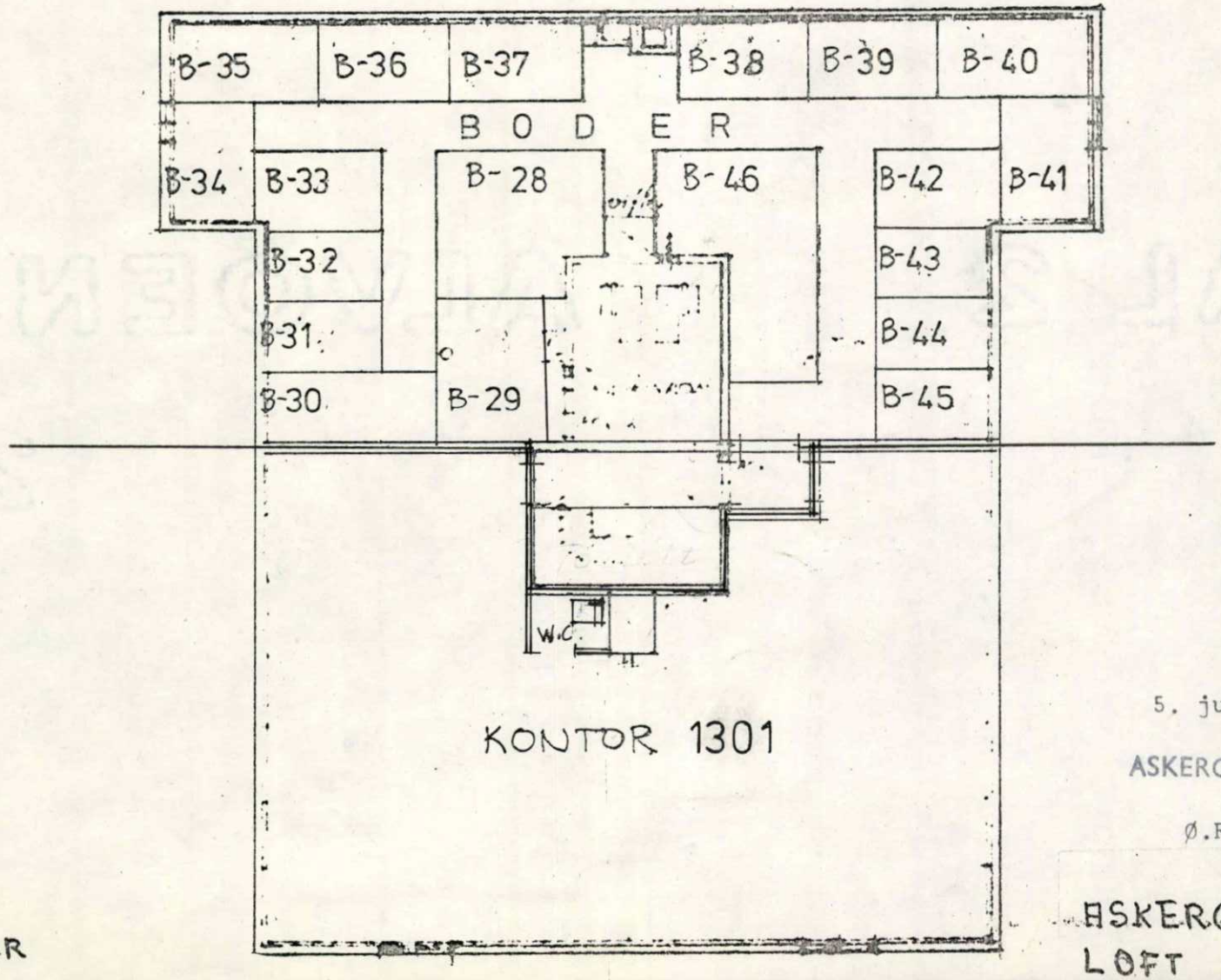
ASKERGT 2

KJELLER



5. juli 1974 ASKERGATEN 2 A/S

Ø.R.Bauer



B= Boder

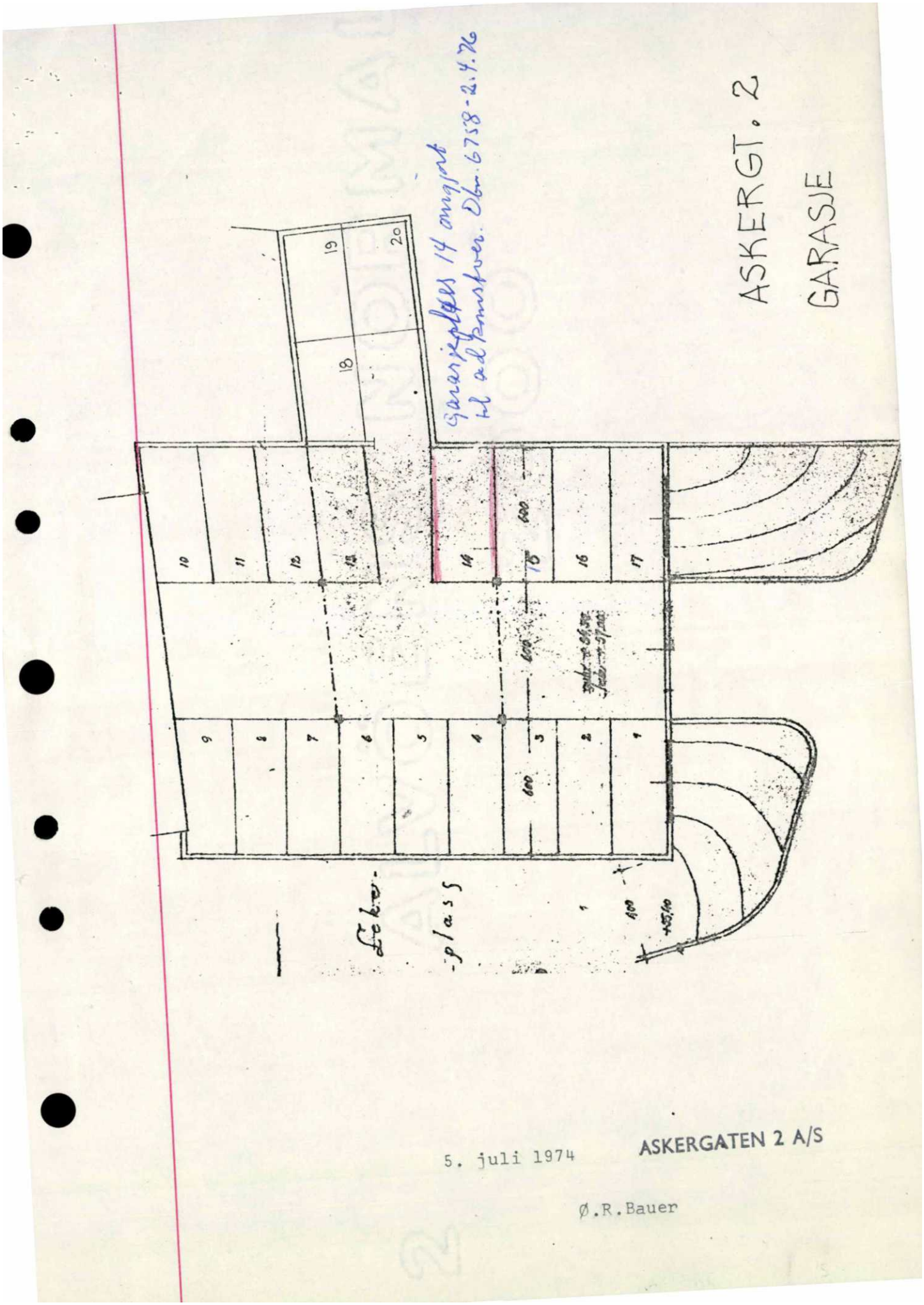
5. juli 1974

ASKERGATEN 2 A/S

Ø.R.Bauer

ASKERGT. 2.
LOFT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/51665/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 09:38



5. juli 1974 ASKERGATEN 2 A/S

Ø.R.Bauer

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

Dok kom inn igjen i ulike stand 15/8.74

Advokat Christian N. Sibbern
Sandakerveien 74

OSLO 4

Denne sak behandles av:

Ark.ass. Une Heggen Heltorp

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

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

Vedr. Askergata 2.

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

Helene Kobbe

Helene Kobbe

A. G. Bjerke

A. G. Bjerke

ANDVORD

Returneres etter tinglysing til

Plan- og bygningsetaten

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

TINGLYST
DAGBOKNR.: 15280
3 MAR 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	225	13		1

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
[redacted]	ELISABETH ERIKSEN	

Doknr: 15280 Tinglyst: 03.03.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	108	B	13				25				37				49	B	108	B
2				14				26				38				50	B	78	B
3				15				27				39				51	B	139	B
4				16				28				40				52	B	119	B
5				17				29				41				53	B	119	B
6				18				30				42				54	B	113	B
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 784 = nevner: 10.000

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjon 1 bruksendres fra næringsformål til boligformål og deles i 7 seksjoner med snr.1, 49-54.
Deler av tidligere areal i kjeller tilhørende snr.1 gjøres til tilleggsareal/bod for snr.1, 49-54.
Fellesareal utvides med atkomst/korridor til de enkelte nye boenheter.
Sum teller/nevner brøk er uendret.

Tekst pkt. 4 påført etter avtale med Elisabeth Eriksen
Anne Bystøen

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 30/1-06	Elisabeth Fricen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Oslo 31.01.06	HOGNE HATLEGJERDE Høgne Hatlegjerde ØYVIND SKAUG Øyvind Skaug

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
225	13		1,49-54	Oslo kommune

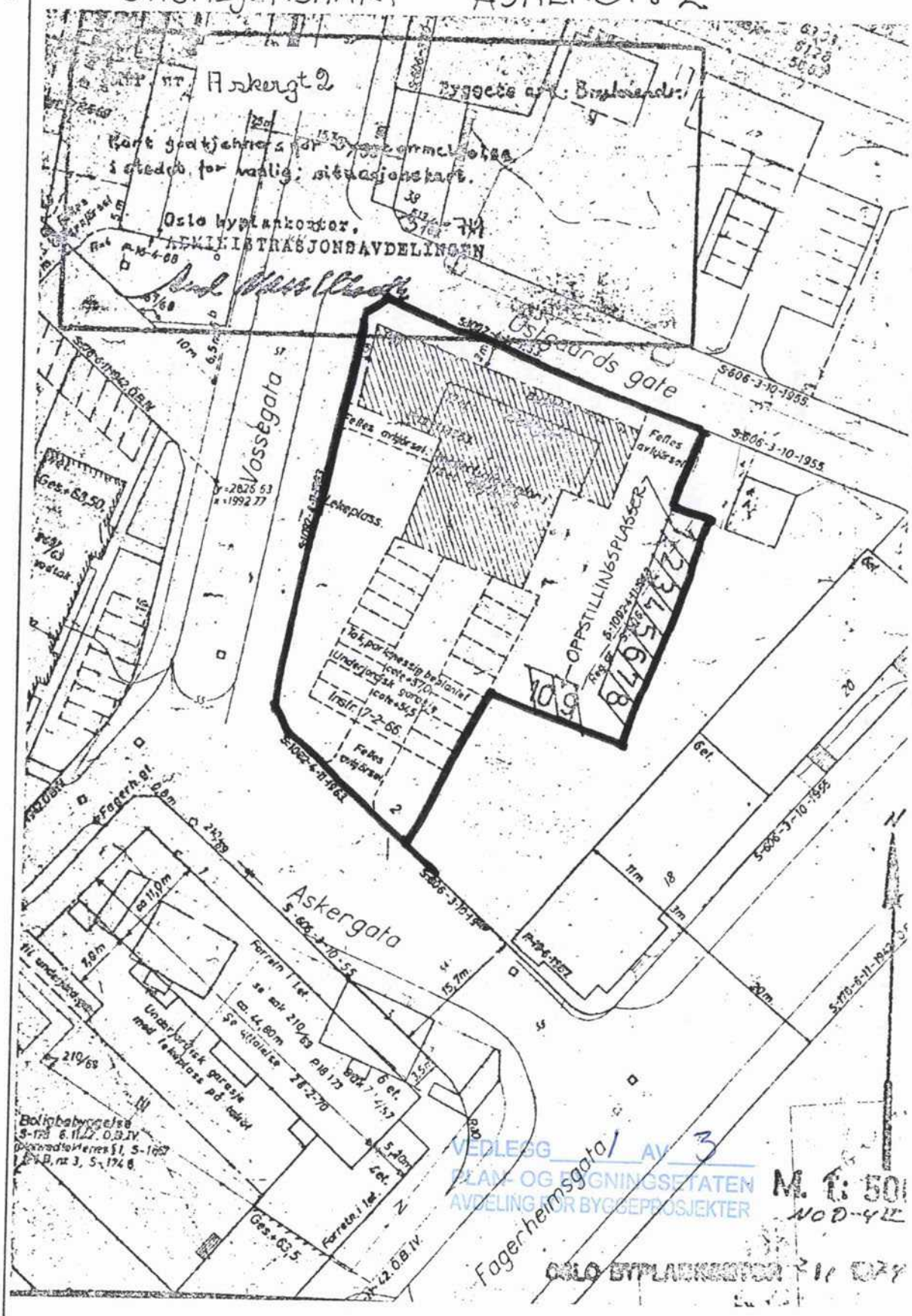
Dato	Stempel og underskrift
17/2-06	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

MOTTATT
0 2 FEB. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

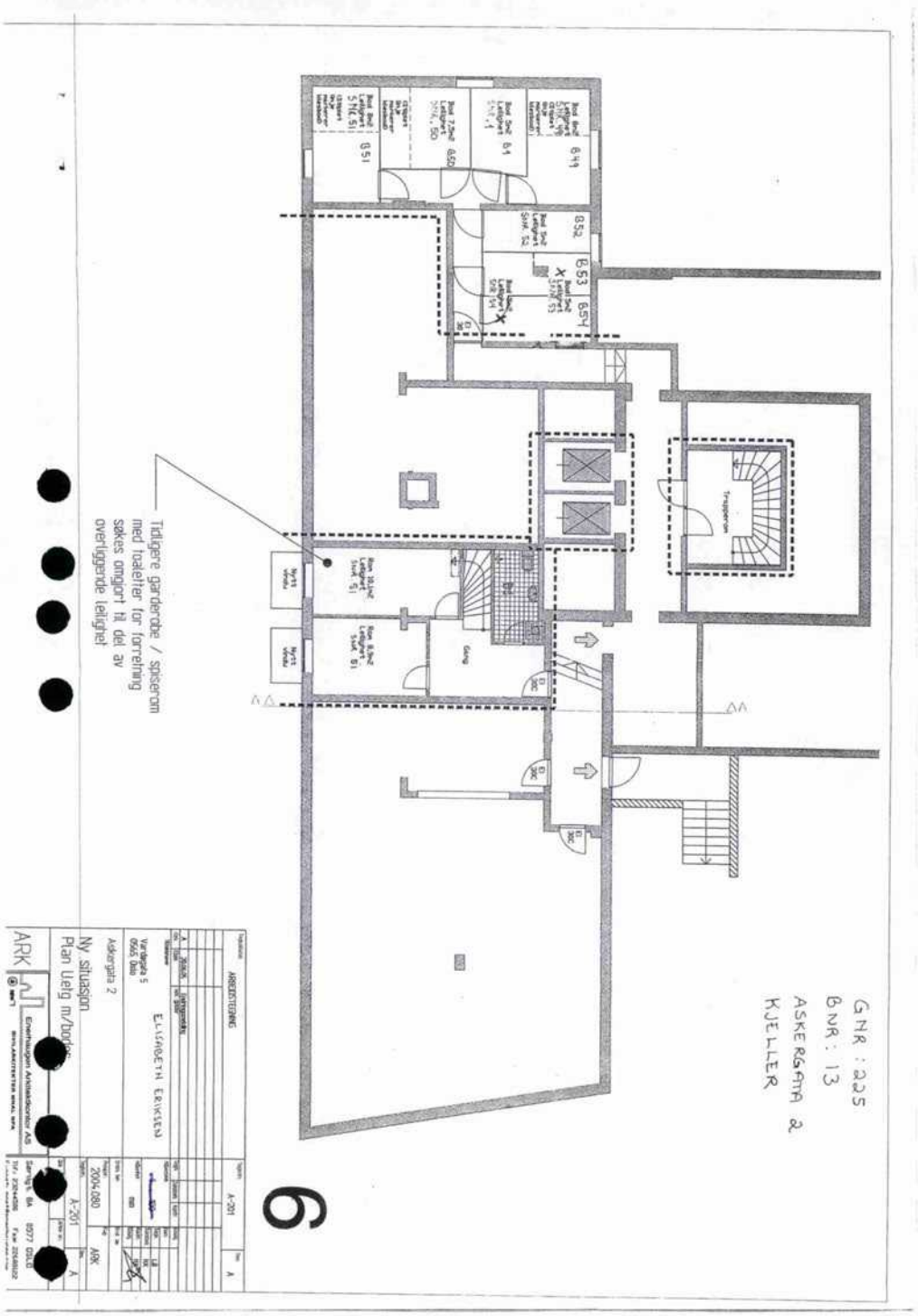
Vedlegg 6



5. juli 1974 ASKERGATEN 2 A/S

Ø. R. Bauen


MOTTATT
23 NOV. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

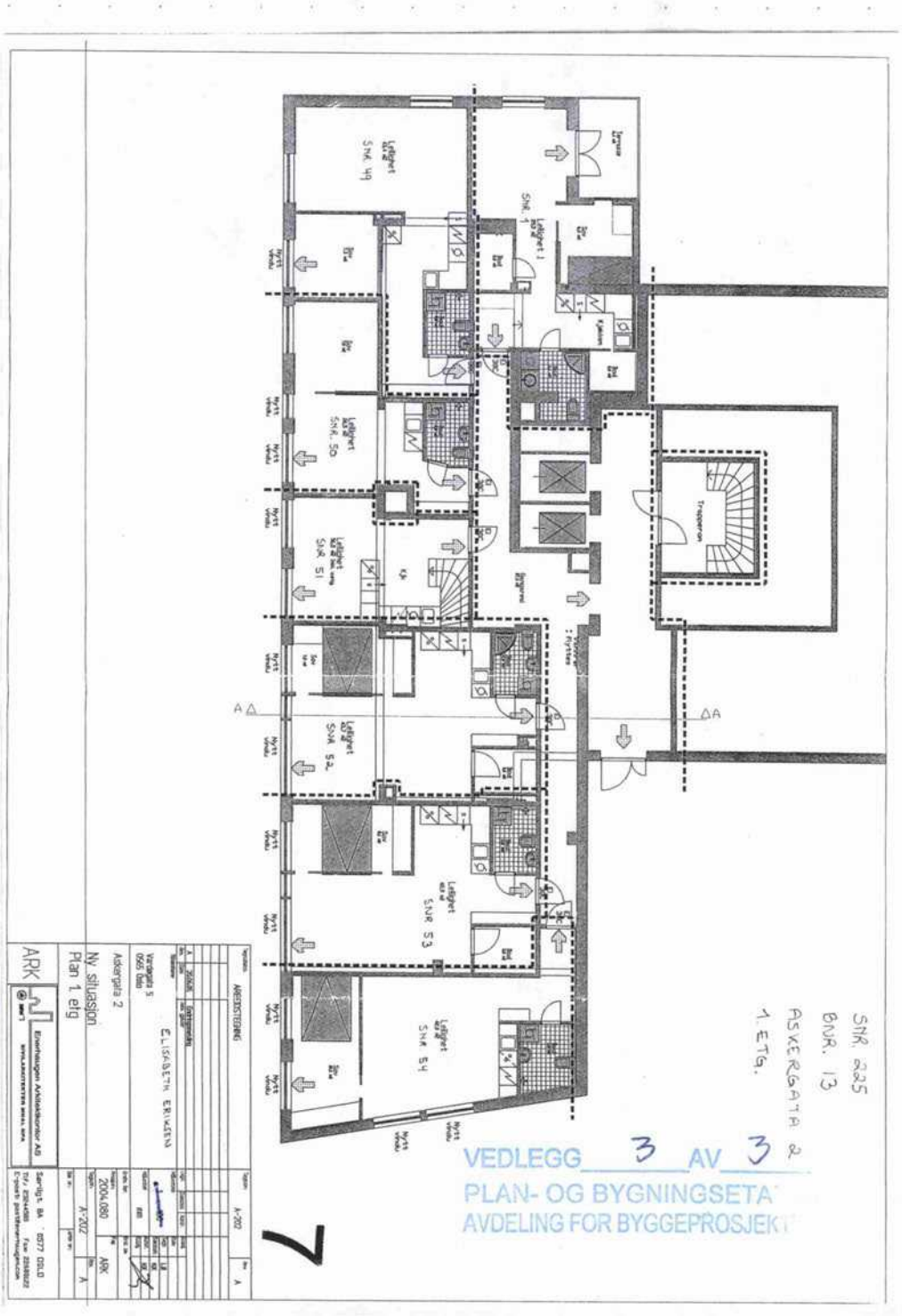


VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 5


MOTTATT
23 NOV. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vedlegg 4


SNR. 225
BNR. 13
ASKERGATA 2.
1. ETG.
VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETA
AVDELING FOR BYGGEPROSJEK
Målestokk 1:200
Ny situasjon
Plan 1 etg
Askergata 2
ELISABETH ERIKSEN
ARK
A-202
2004.080


MOTTATT
23 NOV. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A
0577 OSLO

KOPI

Dato: 17 NOV. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411892-3 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

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

RAMMETILLATELSE - ASKERGATA 2

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93. Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter bruksendring fra butikklokaler til bolig. BRA er oppgitt til 331 m².

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra b og c og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 3, 4 og 5, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter bruksendring av butikklokaler i 1. etasje til 7 stk leiligheter (6 x 2-roms leiligheter og èn ett-roms leilighet). BRA er oppgitt til 331 m².

Det er avholdt forhåndskonferanse den 22.09.2004 (saksnummer 2004 078882).

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (reguleringsplan S- 2255 vedtatt 28.07.1977, med endringer av 01.10.1987 (S- 2937).

Ansvar og kontroll:
Enerhaugen Arkitektkontor AS er belagt med godkjenning av ansvarsrett før følgende fagområder:
- ansvarlig prosjekterende/kontrollerende – brann, lyd og bygningsfysikk, tiltakskl. 2.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det oppgis at leilighetene har tilgang til tilstrekkelig opparbeidet utomhusareal (privat) og leilighetene får tildelt 3 stk. parkeringsplasser. Bodkrav er ivaretatt. Bruksendringen medfører fasadeendringer i 1. etasje (tilpasset boligformål). Estetiske krav satt i plan- og bygningslovens § 74 nr.2 anses å være ivaretatt. Tiltaket er i henhold til gjeldende regulering og Plan- og bygningsetaten finner så å kunne godkjenne søknaden.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til kap.VI i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2. Avfallsplan samt miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

3. Utomhusplan.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Jorunn Dyrset Røe
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Elisabeth Eriksen, Vardøgata 5, 0565, OSLO

Vedlegg:
Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjente tegninger
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A
0577 OSLO

Dato: 27 APR. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411892-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE - ASKERGATA 2

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 07.04.2005 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 17.11.2004 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter bruksendring av butikklokaler i 1. etasje til 7 stk leiligheter. BRA er oppgitt til 331 m^2.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent den 13.04.2005.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Elisabeth Eriksen, Vardøgata 5, 0565, OSLO

Vedlegg:
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A
0577 OSLO

Dato: 12 JULI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411892-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

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

TILLATELSE TIL ENDRING - ASKERGATA 2

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra b og c og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 6, 7, 8, 9 og 10, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter diverse endring av planløsninger, tilleggsdel i kjeller bruksendres til hoveddel samt at nye vinduer mot gate justeres.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 94 nr. 3 fritas tiltakshaver for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser anses ikke å bli berørt.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 1, 2, 3, 4 og 5 utgår.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Endringssøknaden omfatter diverse endring av planløsninger. Tilleggsdel i kjeller (ca. 25 kvm) bruksendres til hoveddel (utvidelse en tidligere godkjent leilighet) samt at nye vinduer mot gate justeres mht. til oppdeling pga bæresystem som er synliggjort.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (reguleringsplan S- 2255 vedtatt 28.07.1977, med endringer av 01.10.1987 (S- 2937).

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det vises til Plan- og bygningsetatens samlede vurdering i rammetillatelsen. Estetiske krav satt i plan- og bygningslovens § 74 nr.2 anses å være ivaretatt. Tiltaket er i henhold til gjeldende regulering og Plan- og bygningsetaten finner så å kunne godkjenne søknaden.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

Hans Olav Balterud
for avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Elisabeth Eriksen, Vardøgata 5, 0565, OSLO

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

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

Dato: 23 JAN 2006

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

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

FERDIGATTEST - ASKERGATA 2

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

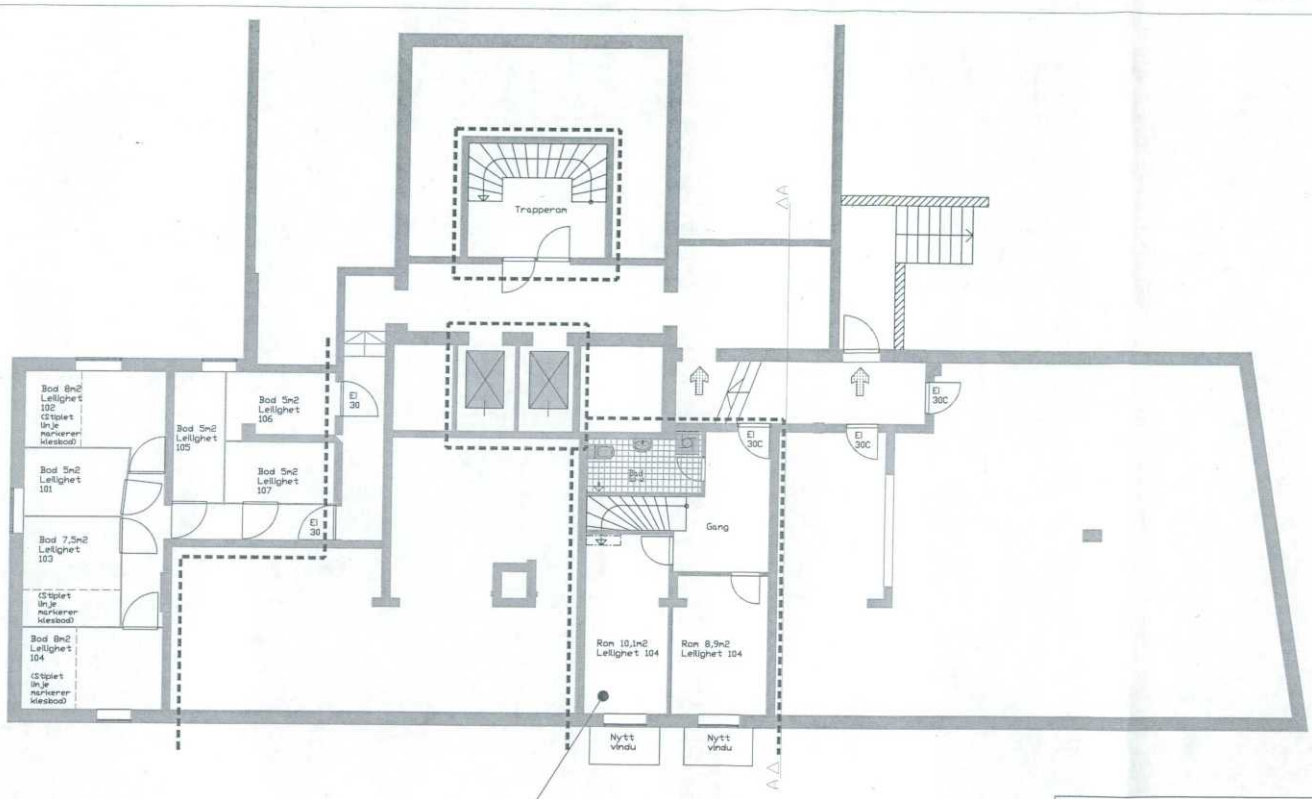
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Kjell Grønseth
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

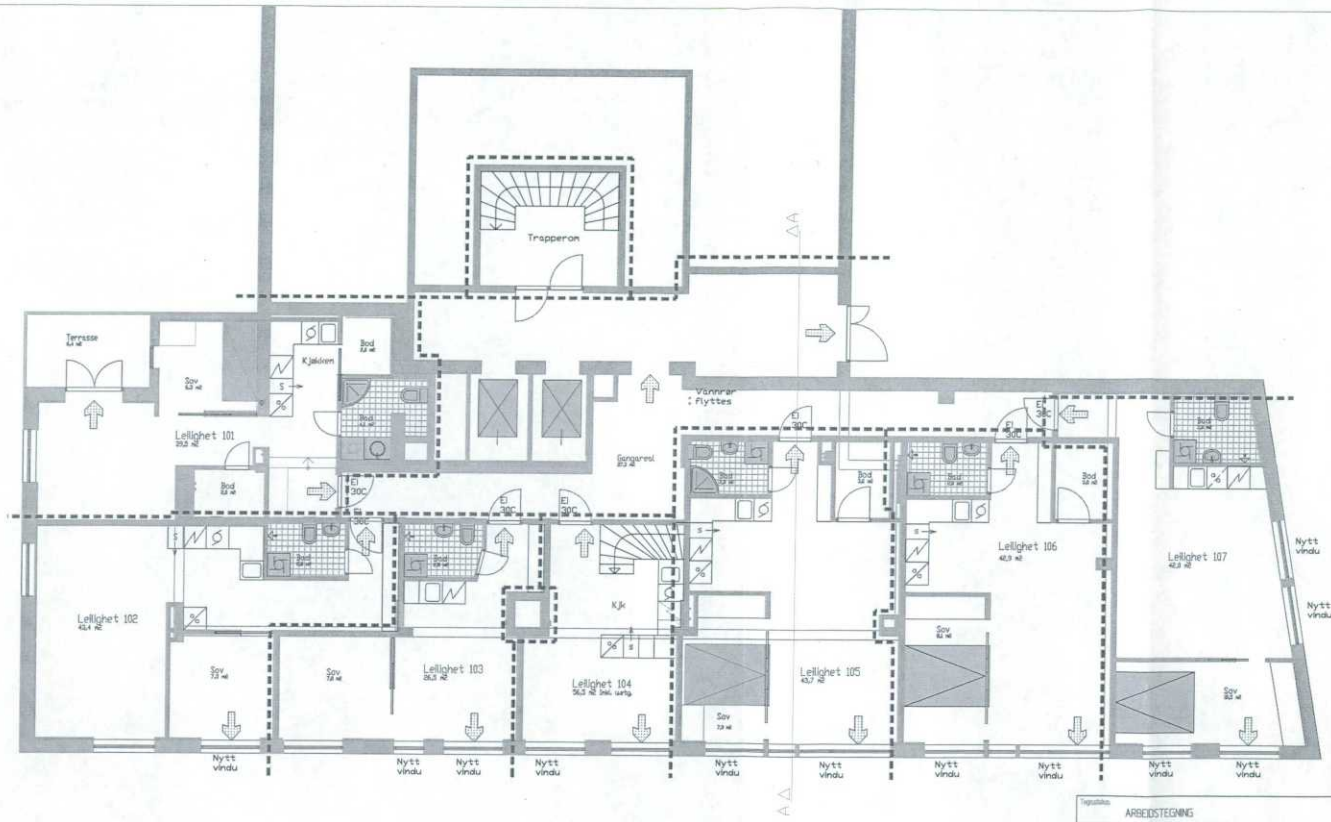
Kopi til:
Elisabeth Eriksen, Vardøgata 5, 0565, OSLO
Enerhaugen Arkitektkontor AS, Sørligata 8A, 0577, OSLO



Tidligere garderobe / spiserom
med toaletter for forretning
søkes omgjort til del av
overliggende leilighet

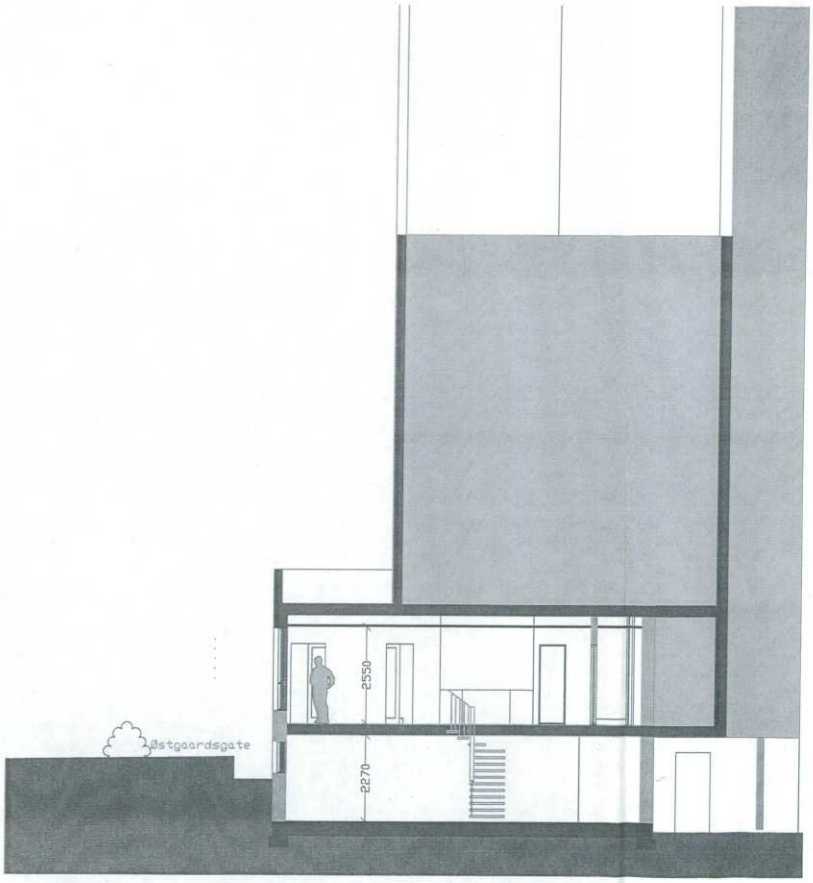
6

Tegningsnavn: ARBEIDSTEGNING		Tegningsnr.: A-201	Rev.: A
A 20.06.05 Endringsmelding			
Rev. Dato Hva gjelder			
Tiltakshaver: Pål Andre Hernæs Vardøgata 5 0565 Oslo		Målestokk: 1 : 100 Målenhet: mm	Dato: Tegn.: LØ Kontrollert: HK Kontr.: HK Godkj.:
Askergata 2 Ny situasjon Plan U.etg m/boder		Endrs. tegn.:	Endr. dato:
		Prosjekt.: 2004.080	Fag: ARK
		Tegningsnr.: A-201	Rev.: A
		Sak nr.:	Arkiv nr.:
ARK	Enerhaugen Arkitektkontor AS MNAL NPA SIVILARKITEKTER MNAL NPA	Sørligt. 8A 0577 OSLO Tlf.: 23244500 Faks: 22680122 E-post: post@enerhaugen.com	



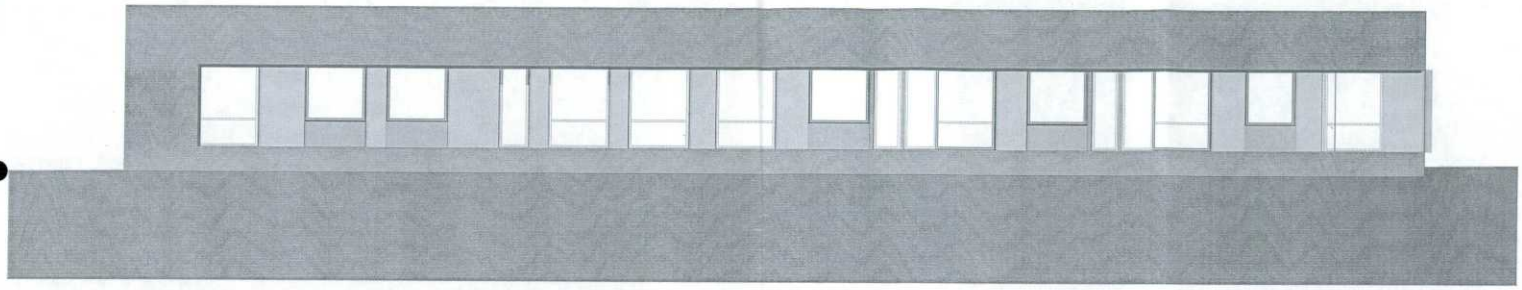
7

Tegningsinnhold: ARBEIDSTEGNING		Tegningsnr.: A-202	Rev.: A
A 26.06.05 Endringsmelding			
Rev. Dato: Rev. gjelder:			
Tiltakshaver: Pål Andre Hernæs Vardøgata 5 0565 Oslo		Målestokk: 1 : 100 Målenhet: mm	Tegn.: LB Sjekket.: HK Godkj.: HK
Askergata 2 Ny situasjon Plan 1. etg		Endrs. tegn.:	Endr. dato:
		Prosjekt.: 2004.080	Fag: ARK
		Tegningsnr.: A-202	Rev.: A
		Dok. nr.:	Arkiv nr.:
ARK	Enerhaugen Arkitektkontor AS MNAL NPA SIVILARKITEKTER	Sørligt. 8A 0577 OSLO Tlf.: 23244500 Faks: 22680122 E-post: post@enerhaugen.com	



8

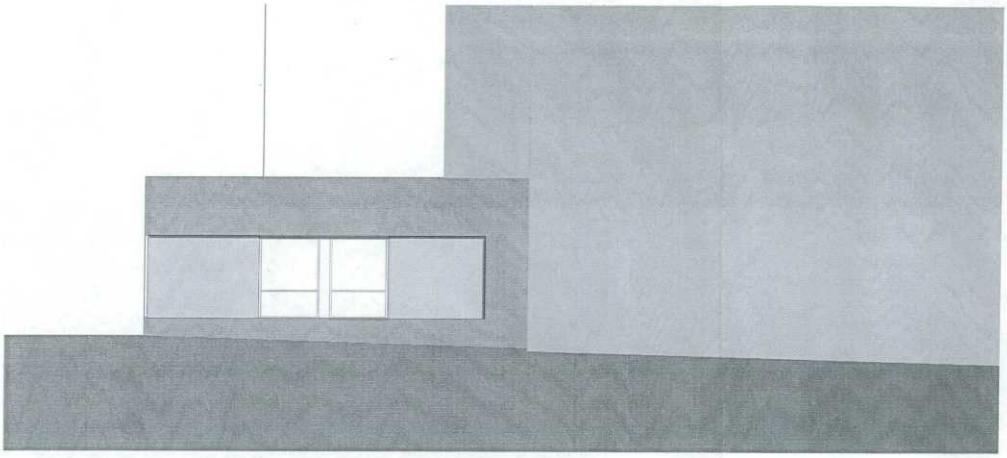
Tegnestatus: ARBEIDSTEGNING	Tegnnr.: A-204
Tiltakshaver: Pål Andre Hernæs Vardagata 5 0565 Oslo	Målestokk: 1 : 100 Målenhet: mm
Askergata 2 Ny situasjon Snitt	Prosjekt: 2004.080 ARK Tegnnr.: A-204
ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS SIVILARKITEKTER MNAL NPA	Sørligt. 8A 0577 OSLO Tlf.: 23244500 Faks: 22680122 E-post: post@enerhaugen.com



9

Fasade Nord

Tegnestatus: ARBEIDSTEGNING		Tegnenr.: A-206	Rev.: A
A 20.06.05 Endringsmelding			
Rev. Dato Ant. gjelder			
Tiltakshaver: Pål Andre Hernæs Vardagata 5 0565 Oslo		Målestokk: 1 : 100 Målenhet: mm	Tegn.: LJI Kontr.: HK Godkj.:
Askergata 2 Ny situasjon Fasade Nord		Prosjekt.: 2004.080 Tegnenr.: A-206	Prog.: ARK Rev.: A
ARK	Enerhaugen Arkitektkontor AS SIVILARKITEKTER MNAL NPA	Sørligt. 8A 0577 OSLO Tlf: 23244500 Fax: 22680122 E-post: post@enerhaugen.com	



Fasade Vest

10

Tegnstatus: ARBEIDSTEGNING		Tegnnr.: A-205	Rev.: A
A 2006.05 Endringsmelding			
Rev. Dato Rets. gjeldet		Tegn. Sjekket. Godkj.	Godkj.
Oppdragsgiver: PSI Andre Hermes Vardegata 5 0565 Oslo		Målestokk: 1 : 100	Dato: Tegn.: LB Sjekket.: HK
		Målenhet: mm	Godkj.: Godkj.:
Askergata 2		Grnlks. Nav.:	Kmd. ans.
Ny situasjon Fasade Vest		Prosjekt.: 2004.080	Reg.: ARK
		Tegnnr.: A-205	Rev.: A
		Dok. ans.	Arkiv ans.
ARK	Enerhaugen Arkitektkontor AS SIVILARKITEKTER MNAL NPA	Sørligt. 8A 0577 OSLO TIF.: 23244500 Faks: 22680122 E-post: post@enerhaugen.com	

enova

Energiattest



Adresse **Askergata 2, 0475 OSLO**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294580**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80554079**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **13**
Seksjonsnummer **49**	Bruksenhetsnummer **H0106**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **43,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **43,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **209,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 989 kWh**

Askergata 2

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Københavngata	3 min
Totalt 7 ulike linjer	0.3 km
Biermanns gate	8 min
Linje 11, 12, 18	0.6 km
Carl Berners plass	12 min
Linje 5	1 km
Grefsen stasjon	20 min
Linje RE30, R31	1.6 km
Oslo S	9 min
Totalt 24 ulike linjer	3 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Vossegata	4 min
Joker Dælenenggata	4 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

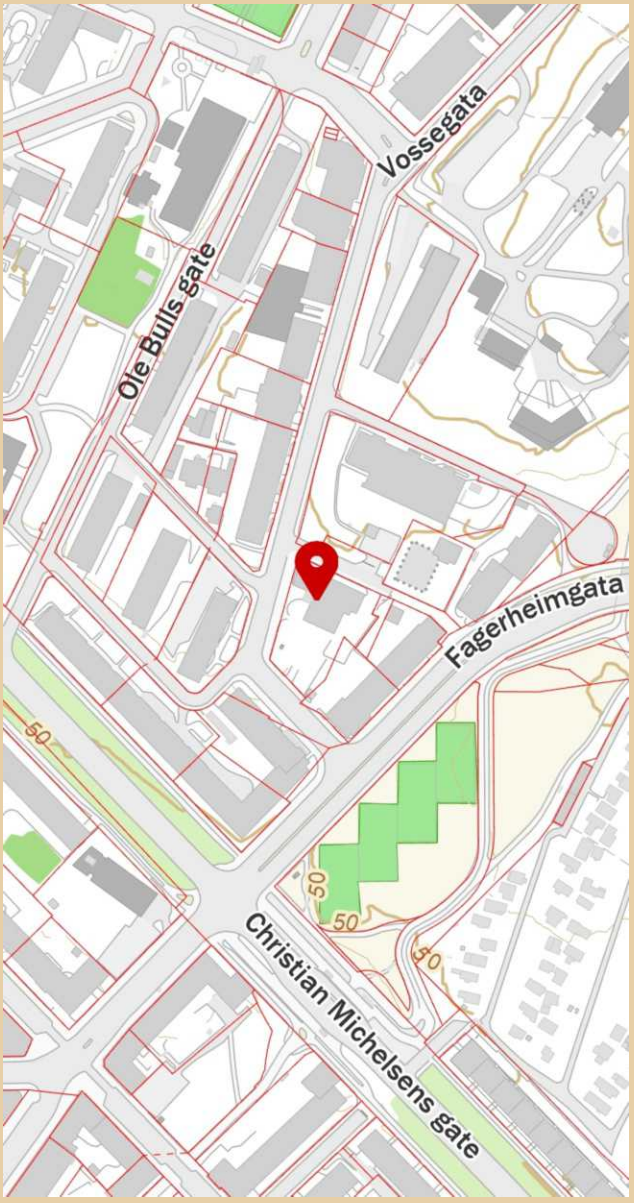
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Askergata 2, 0475 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 13, Snr. 49, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260007

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 922 25 144

E-post: henrik.sjuve@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.
