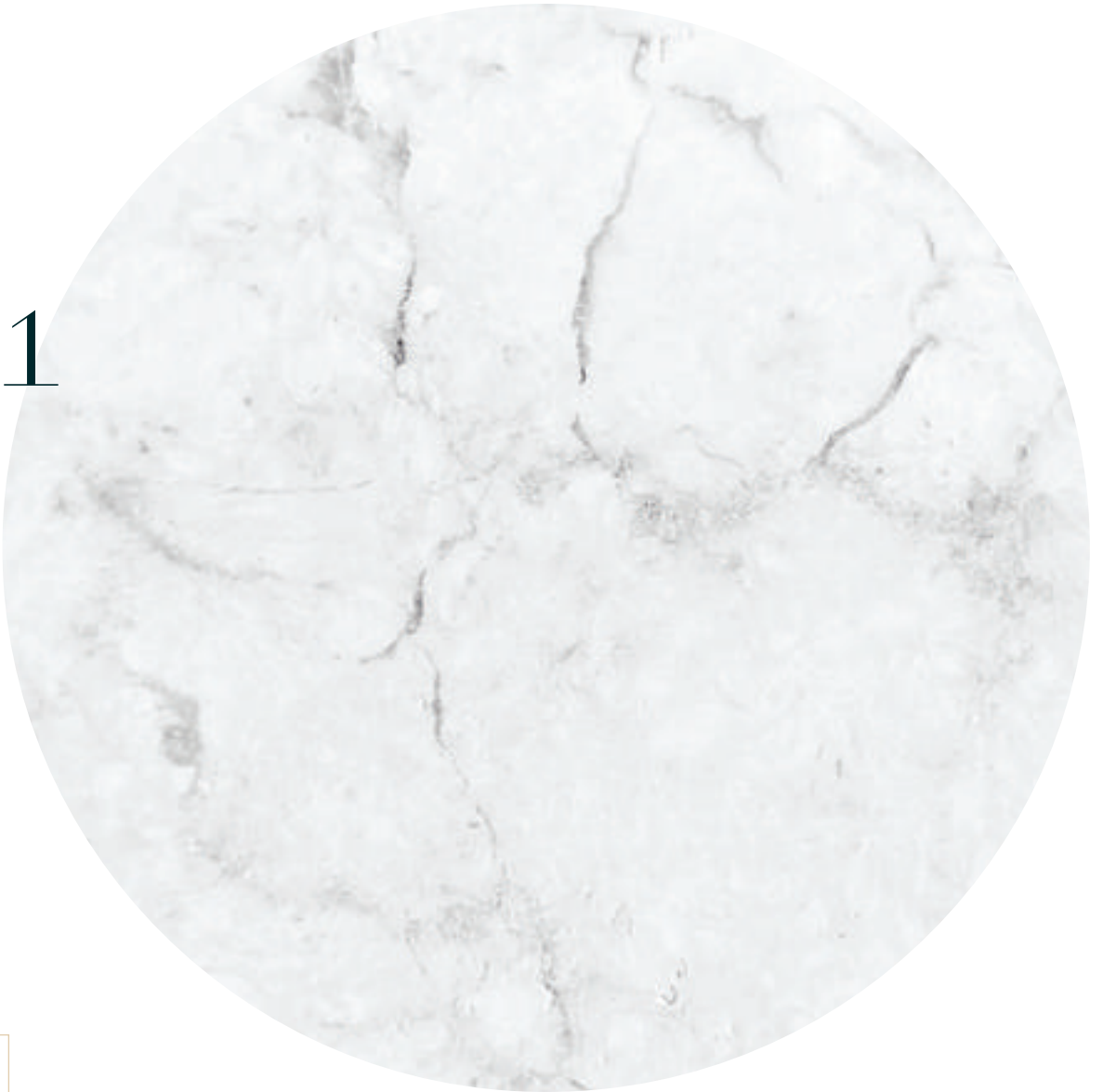


Askergata 1



Velkommen til

Askergata 1



Salgsoppgaven produsert 6. mars 2025

Torshov

Sentral 2-roms leilighet med garasjeplass og sydvestvendt balkong | Heis | Varmtvann inkludert | Oppussingsobjekt

Prisantydning	5 450 000,-
Fellesgjeld	46 048,-
Omkostninger	138 750,-
Totalpris	5 634 798,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 436,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1974

Megler	Lasse Staxrud Pedersen
Telefon	934 93 852
E-post	l.s.pedersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Sentral 2-roms leilighet med garasjeplass og sydvestvendt balkong. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med heisadkomst, vendt mot rolig bakgård. Leiligheten holder hovedsakelig eldre standard og har behov for oppussing. Dagens planløsningen gir et godt utgangspunkt for den som ønsker å brette opp ermene og skape et moderne hjem. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Torshov, nær "alt" av servicetilbud.

- Garasjeplass
- Sydvestvendt balkong på ca. 6 kvm.
- Oppussingsobjekt med stort potensiale
- God planløsning
- Usjenert i 3. etg. med heisadkomst
- Stor stue og separat kjøkken
- Romslig soverom
- Kjellerbod
- VV, kabel-tv/internett inkl.
- Supersentralt nær butikker, kafeer og restauranter
- Nær buss og trikk
- Nær parker og fine turstier langs Akerselva

Arealer og innhold

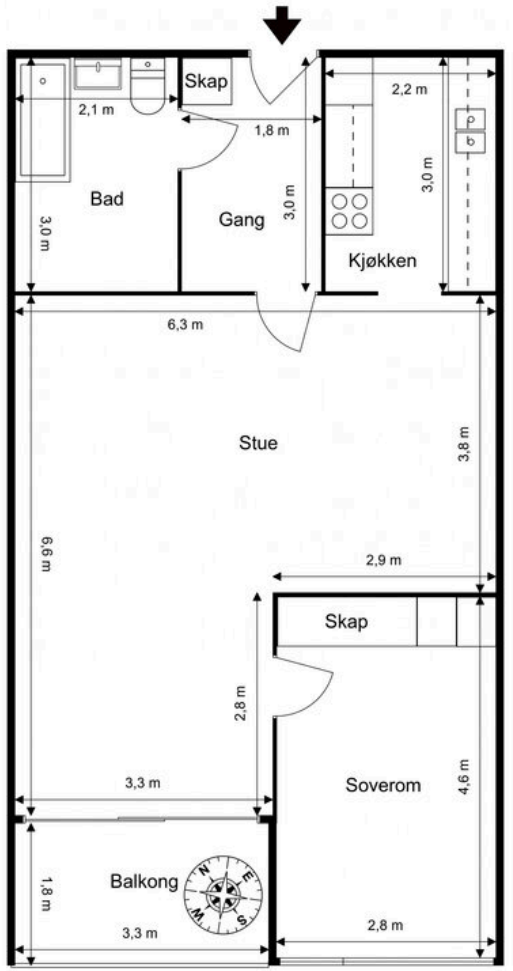
BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	67 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, stue, soverom, kjøkken og bad
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

Askergata 1
3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Askergata 1
3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




Lauf




































beko

Informasjon

Askergata 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0167/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Askergata 1, 0475 OSLO
Gnr 225, bnr 12, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ragnhild Limmesand

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)
46 048,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 496 048,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
137 400,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 634 798,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 647 498,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1974

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 66 kvm. Entré, stue, soverom, kjøkken og bad
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Kjellerbod på ca. 1 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 304

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, kjøkken, soverom og stue. Det medfølger i tillegg en kjellerbod på ca. 1 kvm.

Tilsvarende leiligheter i bygget har flyttet kjøkken til stuen og etablert et kontor/innredet rom der dagens kjøkken ligger. Flere av disse har satt inn et vindu ut mot svalgangen. Det vises til sameiets husordensregler §16 og vedtekter §5 dersom man ønsker å sette inn vindu:

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

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

Standard

Entré:
Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 3. etasje med enkel heisadkomst til leilighetsplan. Entré med laminatgulv og veggflater med malt tapet. Garderobeskap og porttelefon. Entrédøren er datert 2023.

Stue:
Stor stue med laminat på gulv og veggflater med malt panel. Stuen har god takhøyde på ca. 2, 51 meter. Gode møbleringsmuligheter for flere sittegrupper, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Via skyvedør er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 6 kvm. Balkongen er overbygget og skjermet med plass for en hyggelig sittegruppe. Balkongen vender mot rolig bakgård.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i egen avdeling, i fin forlengelse av stuen. Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål. Laminat på gulv og tapetserte veggflater. Over benkeplaten er det flislagt. Komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap medfølger.

Bad:
Eldre bad med flislagt gulv og våtromsplater på vegg. Badet er innredet med toalett, badekar med håndusj og vegghengt servant. På badet er det opplegg for vaskemaskin. Varmekilde er reflektorovn.

Soverom:
Romslig soverom med store vindusflater og gode lysforhold. Soverommet har

gode møbleringsmuligheter og er utstyrt med integrerte garderobeskap. Soverommet har laminat på gulv og tapetserte veggflater. Panelovn på vegg.

Parkering

Til leiligheten medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg. Garasjeplassen er merket K11. Parkering følger seksjonen iht. seksjonering.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Bygningen er oppført på støpt plate på mark
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er kledd med steinplater
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp
- Etasjeskille er et betongdekke
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Avløpsrør:
- Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Vannledninger:
- Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
- Det registreres Vannstoppventil under oppvaskkummen på kjøkkenet og under servanten på badet. Ventilen fungerer som tiltenkt men er ikke optimale å bruke som stoppekran.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Balkong, terrasse, platting:
- TG-2 er gitt da det registreres sprekkdannelser og manglende fall på gulvet. Malingsavskalling på veggen.

Vinduer og dører:
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes
- Det registreres punktert glass på soverommet
- Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av vinduene. Harde tetningslister på utsiden av vindu
- Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm
- Utettheter mellom vindu og karm. (dette fører til at det trekker kaldt luft inn
- Eldre innvendig dører

Kjøkken:
TG-2 er gitt da kjøkkenet er av eldre dato. Det registreres slitasje fuktmerker i bunnplaten under oppvaskkummen og enkelte merker på frontene. Front over komfyren er festet med skrue. Det registreres manglende flis på vegg over benkeplaten.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Elektrisk:
TG-2 er gitt da deler av det elektriske anlegger er av eldre dato og hele anlegger mangler dokumentasjon/samsvarserklæring på utførelsen av anlegget.

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. Tilstandsgraden 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.

Ventilasjon:
- TG-2 er gitt da spalteventiler i vindu er teipet igjen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Etasjeskille og gulv på grunn:
- TG-3 er gitt da det registreres et høydeavik på 40 mm over hele rommet og 25 mm over 2 meter.
- Det registreres sprekker mellom gulv/gulvlist. Enkelte skjøter har sklidd fra hverandre og svelling/hevelse i skjøtene.
- Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 40 mm over hele rommet og ca. 25 mm over 2 meter.
- Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 40 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Avløpsrør:
- TG-3 er gitt da det registreres minimalt med avrenning fra servanten på badet. Delvis tett avløp.

Vannledninger:
- TG-3 er gitt da stoppekranen ikke er registrert i boligen. Vannstoppventil til blandebatteri til dusjen fungerer ikke som tiltenkt. Ikke mulig å vri på den.

Våtrom:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt, overflaten og sluk. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra stue inn mot bad. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 40,9 %. Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder:
Det blir ikke registrert noen bereder i boligen. "Selger informerer om at varmtvannsbereder er felles for hele blokka og er plasser i felles vasker i 1.u.etg. Berederne har vært fornyet."

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Ved salg eller utleie av en seksjon skal dette umiddelbart meddeles sameiets forretningsfører eller styret. Ved bytte av leietaker (ut- og innflytting) skal seksjonseier betale kr 1 500,- til sameiet. Beløpet indeksreguleres 1. januar hvert år i henhold til SSB's konsumprisindeks.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Rød - G

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Reflektorovn på bad

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

Informasjon om strømforbruk

Informasjon om strømforbruk er ikke mottatt fra selger.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 436,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, kabel-tv, varmtvann, strøm til fellesarealer, vaktmestertjeneste, trappevask, felles bygningsforsikring, forretningsfører/revisor, nedbetaling andel fellesgjeld, samt drift og vedlikehold.

Forretningsfører opplyser at felleskostnadedene vurderes løpende etter prisøkning på sameiet faste avtaler og leveranser, samt vedlikeholdsbehov. Felleskostnadene økte sist 01.01.2025 med 7 %. Felleskostnadene vurderes løpende ut ifra prisstigning på løpende leverandør avtaler og vedlikeholdsbehov. Se for øvrig innkalling til årsmøte med styrets driftsrapport. Det er pr. 14.02.2025 ikke planlagt videre økning i felleskostnader for 2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 533 749,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 134 997,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Askergaten 1, orgnr. 975502872

Om sameiet

Sameiet består av 43 seksjoner over 6 etasjer samt underetasje og kjeller.
Forretningsførsel utføres av NOR forvaltning AS.

Sameiet har egen hjemmeside: https://askergata1.no/styre-og-stell/

Sameiet har felles vaskeri. Salg av vaskekort foregår etter avtalte tider. Eksisterende kort hos beboer kan etterfylles. En vask koster kr 30.

Diverse utførte vedlikehold og oppgraderinger i sameiet:
- Brannteknisk rapport
- Montering av brannalarmer i fellesarealer
- Oppgradering av brannskapene i fellesarealer
- Serviceavtale med Firesafe
- Ferdigstillelse av hovedtavla

- Varmekabler og renovering av skifer på rampen
- Montering av gjerde mot Chr. m. gt. 57
- Utskifting av steinplater over inngangsparti
- Oppgradering av resterende gulv i fellesarealene
- Belysning ved felles terrasse
- Ny ytre port til garasjeanlegget
- Oppgradering av dører i fellesarealene
- Oppgradering av heisen
- Renovering av terrasseanlegget

Følgende oppgraderinger er planlagt
- Utskifting av vindu i forbindelse med rømningsvei
- Gjennomgang av brannteknisk utstyr i seksjoner
- Rengjøring av rørsystemer til ventilasjonsanlegget
- Rengjøring av betonggulvet i 1. etasje

Ytterligere prosjekter:
Oppgradering av dekket i kjellerbplan i garasjeanlegget er satt på vent

Gjennomgang av soilrør og oppgraderinger er under prosess.

Gjennomgang av fasade og dens panel og vedlikehold. Utbedring og maling av panel mot terrasseanlegget ble startet opp mai/juni 2024.

Se for øvrig vedlagte årsrapport. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

NOR Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Ved salg av en seksjon skal dette umiddelbart meddeles sameiets forretningsfører eller styret

Informasjon om fellesgjeld

Kr 46 048,- pr. 01.02.2025

Långiver: DNB 16363192584
Saldo: kr. 736 428
Nedbetalingsdato: 2031
Rentesats: 7,65%
Avdrag: Se regnskap
Bet. f.o.m.: 2021

Lån er individualisert og kan innfris dersom ønskelig. Lånekostnader kr 476,- pr mnd. vil da bortfalle på seksjonens fellesutgifter. Andel fellesgjeld gjelder kun langsiktig lån til bank.

Høy formue skyldes seksjonseierens ansvar for felles lån som er individualisert og derved en fordring for sameiet.

Fellesformue

Kr 43 654,- pr. 01.02.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Det er ikke tillatt å grille på terrassen eller på fellesterassen. Dette gjelder alle typer griller (kull, gass og elektrisk).

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

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

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 85969360

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 417 kvm (Eiertomt)
Sameiet har en felles bakgård, opparbeidet med sittegrupper og hellelagte arealer.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Torshov med nærhet til alt av kulturelle begivenheter, restauranter, hyggelig bakerier, parker og utesteder. Meget sentralt, samtidig skjermet og tilbaketrukket i rolig gate.

Det er flere dagligvarebutikker i nærområdet, bl.a. Coop Extra Vossegata, Rema 1000, Kiwi, Meny og Joker som er søndagsåpen. På Torshov kan du bl.a. besøke Soria Moria, Grisen eller trikkestallen, som alle byr på god stemning. Fra leiligheten er det også kort vei til Grünerløkka. Grünerløkka er en av de koseligste og stemningsfulle bydelene i Oslo og er kjent for sitt yrende folkeliv og grønne lunger. Grünerløkka har et stort utvalg av flotte restauranter, nisjeforretninger, markeder, kaféer og serveringssteder.

Leiligheten ligger like ved flotte grøntområder som Torshovparken og Torshovdalen. På Grünerløkka finnes også mange parker som Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Kubaparken og Grünerhagen. Det er også fine turområder langs Akerselva hvor det går tursti til Sørenga/Bjørvika og helt opp til Maridalsvannet i Nord. Flere treningssentre er også i nærheten med ut Fitfactory Grünerløkka, SATS/Elixia Ringnes Park, Schous Plass, og Carl Berner, Avancia, Fresh Fitness, Myrens sportssenter m.m. Det finnes også flere fotball- og basketballbaner i området.

Langs Akerselva ligger også Vulkan, Oslos nye og populære kultur- og kreative næringslivsenter. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser; Dansens Hus med bar og uteservering, BAR Vulkan, Smelteverket (Nord Europas lengste bar), Pokalen (sportsbar), BLÅ og flere andre serveringssteder. I tillegg har man Westerdals School of Communications, treningssenter og Kolsås klatreklubbs klatrevegg, en dagligvareforretning og flere nærsenter-tilbud i Nordre kvartal. Det er derfor Vulkan kalles "den lille byen i byen".

Godt tilbud av offentlig transport med både busser (nr. 20, 21, 28, 30, og 33). På Torshov finner du holdeplass for trikk (nr. 11, 12 og 13). Grünerløkka ligger dessuten ca. 7 min gange unna og det er et drøyt kvarters gange til sentrum hvor det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser. Det er også gangavstand til Carl Berner, Alexander Kiellands plass, Sagene, St. Hanshaugen m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.01.1975 vedrørende nybygg
Det foreligger ferdigattest datert 07.12.1993 vedrørende fasadeendring
Det foreligger ferdigattest datert 15.07.1996 vedrørende bruksendring fra kontor til bolig
Det foreligger ferdigattest datert 02.04.1998 vedrørende overbygg over garasjenedkjørsel

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-225.

Pågående plansaker i området:
Dælenenggata ved 37-39 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn

Saksnummer 201901778 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201901778

Vogts gate - Toftes gate - Bestilling av oppstartsmøte - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer202315257 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315257

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For mer informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/12/18:
20.11.1970 - Dokumentnr: 518539 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1973 - Dokumentnr: 510752 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV DEN FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1973 - Dokumentnr: 510752 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 135/6057
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 43 SEKSJONER
Rettet formål på snr 3 fra bolig til næring
iht tgl.l.par. 18. 22.4.96 klb

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Boligen og boden vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 082,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter
Samlet skal selger betale kr. 114 772,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. mars 2025

Megler

Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93493852

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Askergata 1

Askergata 1

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	23 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Hersleb videregående skole	21 min

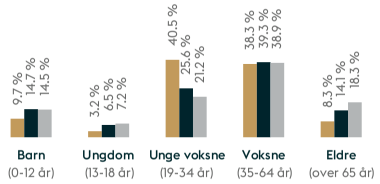
Offentlig transport

Københavngata Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Hallenparken barnehage (1-5 år... 88 barn	4 min 0.3 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 å... 40 barn	4 min 0.3 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lønnebakken/Torshovtoppen	2 065	1 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Torshovdalen	6 min
Lilleborg skole	6 min
SATS Ringnes Park	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	11 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



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

Askergata 1
0475 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1974
BRA: 67 m^2
BRA-i: 66 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	5	4	1

Supertakst
GNR: 225 BNR: 12 SNR: 18
Kristoffer Messel
Valua
kristoffer.m@fidens.no
90949280
Askergata 1
0475 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28110

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG-3 er gitt da det registreres et høydeavvik på 40 mm over hele rommet og 25 mm over 2 meter.
Det registreres sprekker mellom gulv/gulvlist. Enkelte skjøter har skilidd fra hverandre og svelling/heveise i skjøtene.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 40 mm over hele rommet og ca. 25 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 40 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Oppretting/avrenning av gulvet må påregnes før legging av nytt gulv. Dette for å tilfredstille leggeanvisningen på nytt parkett- eller laminatgulv. Kostnad er avsatt for avretting av gulvet i områder der det trengs. Oppgradering/utskifting av gulv og lister må påregnes i kombinasjon med avrettning av gulvet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Avløpsrør

Oppsummering

TG-3 er gitt da det registreres minimalt med avrenning fra servanten på badet. Delvis tett avløp.

TG-2 er gitt grunnet:
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/samelet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Utbedring/rensning a tett avløpsrør på badet må påregnes. Kostnad er kun avsatt for utbedring av tett avløpsrør. Utskifting bør ses i sammenhang med oppgradering av badet i sin helhet.

Ved oppgraderinger av bad og kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vannledninger

Oppsummering

TG-3 er gitt da stoppekranen ikke er registrert i boligen. Vannstoppventil til blandebatteri til dusjen fungerer ikke som tiltenkt. Ikke mulig å fri på den.

TG-2 er gitt grunnet:
Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Det registreres Vannstoppventil under oppvaskkummen på kjøkkenet og under servanten på badet.
Ventilen fungerer som tiltenkt med er ikke optimale å bruke som stoppekran.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Tilgang til stoppekran må etableres. Kostnad er avsatt for installering av stoppekran i leiligheten. Arbeidet bør ses i sammengang med oppgradering av bad/kjøkken.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt, overflaten og sluk. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra stue inn mot bad.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 40,9 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Baderoms beskrivelse:
Elder bad med flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Varmekilde reflektorovn.
Badet er utstyrt med badekar mad tappekran og dusjslange, hvit servant med blandebatteri, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, rommet har mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrehabiliteres. Kostnad er basert på nøktern renovering av badet.
Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumetert.
Før renovering av baderommet bør styret kontaktes i forhold til sluk samt vann- og avløpsrør.
Det anbefales å installere dusjkabinett frem til badet er oppgradert, dette for å minimere vannsøl på overflaten og nærliggende konstruksjoner.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG-2 er gitt da det registreres sprekkdannelser og manglende fall på gulvet.
Malingsavskaling på veggen.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes.
Utbedring av sprekker i gulvet anbefales. Dette for å hindre at vann trekker inn i konstruksjonen og fører til skader på armering.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres punktert glass på soverommet.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av vinduene. Harde tetningslister på utsiden av vindu.
Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm.
Utettheter mellom vindu og karm. (dette fører til at det trekker kaldt luft inn.
Eldre innvendig dører.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.
Utskiting av innvendig dører, balkongdør og vinduer må påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2 er gitt da kjøkkenet er av eldre dato. Det registreres slitasje fuktmerker i bunnplaten under oppvaskkummen og enkelte merker på frontene. Front over komfyren er festet med skrue. Det registreres manglende flis på vegg over benkeplaten.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkken med ukjent alder og leverandør. Kjøkkenet har hvite profilerte fronter, laminert benkeplate, dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatter. Kjøkkenet har frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskkumaskim og komfyr med platetopp med periodisk styrt avtrekk til felles kanal. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.
I forbindelse med oppgradering/utskifting av kjøkkenet vil det være nødvendig med utskifting av vann, avløpsrør og elektrisk.

Elektrisk

Oppsummering

TG-2 er gitt da deler av det elektriske anlegger er av eldre dato og hele anlegger mangler dokumentasjon/samsvarserklæring på utførelsen av anlegget.

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. Tilstandsgraden 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.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2/3) av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.
Ved fremtidig oppgradering av leiligheten vil det behov for oppgradering av elektrisk anlegg.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er gitt da spalteventiler i vindu er tetpet igjen.

Anbefalte tiltak

Utbedring/åpning av spalteventiler bør påregnes. Dette for å vedre sirkulasjon og luftkvalitet i boligen.

Merknad: Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.
Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke registrert noen bereder i boligen. "Selger informerer om at varmtvannsbereder er felles for hele blokka og er plasser i felles vasker i 1.u.etg. Berederne har vært fornyet."

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Det må kjøpes nytt brannslukningsapparat i henhold til forskriften.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.3.2025	**5.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Ragnhild Limmesand**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring**

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

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Valua**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **90949280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**

FIDENS



Egne premisser:
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Askergata 1, 0475 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	225	Bruksnr:	12	Festenr:	
Seksjonsnr:	18	Andelsnr:		Leilighetsnr:	304		

Byggeår: **1974**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er kledd med steinplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020-2025	Det er ikke kjent om det har vært innleide arbeider i boligen siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	66	66	0	0	6
Kjeller	1	0	1	0	0
Totalt m²	**67**	**66**	**1**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	66	66	0	Entré, stue, soverom, kjøkken og bad.	
Totalt m²	**66**	**66**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 1 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 304.
Det er informert om at det følger en P-plass i felles garasjeanlegg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørvestvendt balkong på ca 6 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG-2 er gitt da det registreres sprekkdannelser og manglende fall på gulvet. Malingsavskalling på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes. Utbedring av sprekker i gulvet anbefales. Dette for å hindre at vann trekker inn i konstruksjonen og fører til skader på armering.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongskyvedør med trerramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering EI-30 og dB-38. Innvendig dører med malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Entrédør er datert 2023. Vindusglass er datert 1973. Ukjent alder på innvendig dører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

TG-2 er gitt grunnet:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres punktert glass på soverommet.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av vinduene.
Harde tetningslister på utsiden av vindu.
Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm.
Utettheter mellom vindu og karm. (dette fører til at det trekker kaldt luft inn.
Eldre innvendig dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.
Utskiting av innvendig dører, balkongdør og vinduer må påregnes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

TG-3 er gitt da det registreres et høydeavik på 40 mm over hele rommet og 25 mm over 2 meter.
Det registreres sprekker mellom gulv/gulvlist. Enkelte skjøter har sklidd fra hverandre og sveiling/heveise i skjøtene.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 40 mm over hele rommet og ca. 25 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 40 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting/avrenning av gulvet må påregnes før legging av nytt gulv. Dette for å tilfredstille leggeanvisningen på nytt parkett- eller laminatgulv. Kostnad er avsatt for avretting av gulvet i områder der det trengs. Oppgradering/utskifting av gulv og lister må påregnes i kombinasjon med avrettning av gulvet.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

TG-2 er gitt da kjøkkenet er av eldre dato. Det registreres slitasje fuktmerker i bunnplaten under oppvaskkummen og enkelte merker på frontene. Front over komfyren er festet med skrue. Det registreres manglende flis på vegg over benkeplaten.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkken med ukjent alder og leverandør. Kjøkkenet har hvite profilerte fronter, laminert benkeplate, dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatter. Kjøkkenet har frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskkumaskim og komfyr med platetopp med periodisk styrt avtrekk til felles kanal. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.
I forbindelse med oppgradering/utskifting av kjøkkenet vil det være nødvendig med utskifting av vann, avløpsrør og elektrisk.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Periodisk styrt avtrekk til felles kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til romning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Entré: 2,50 m. Soverom: 2,51 m. Bad: 2,38 m. Stue: 2,50 m. Kjøkken: 2,50 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Det må kjøpes nytt brannslukningsapparat i henhold til forskriften.	

6.6 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-3**

TG-3 er gitt da det registreres minimalt med avrenning fra servanten på badet. Delvis tett avløp.

TG-2 er gitt grunnet:
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/rensning a tett avløpsrør på badet må påregnes. Kostnad er kun avsatt for utbedring av tett avløpsrør. Utskifting bør ses i sammenhang med oppgradering av badet i sin helhet.

Ved oppgraderinger av bad og kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-3**

TG-3 er gitt da stoppekranen ikke er registrert i boligen. Vannstoppventil til blandebatteri til dusjen fungerer ikke som tiltenkt. Ikke mulig å fri på den.

TG-2 er gitt grunnet:
Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Det registreres Vannstoppventil under oppvaskkummen på kjøkkenet og under servanten på badet.
Ventilen fungerer som tiltenkt med er ikke optimale å bruke som stoppekran.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilgang til stoppekran må etableres. Kostnad er avsatt for installering av stoppekran i leiligheten.
Arbeidet bør ses i sammenheng med oppgradering av bad/kjøkken.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.8 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringer er montert i felles tavlerom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort elektrisk arbeid etter byggeår. Ukjent alder og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG-2 er gitt da deler av det elektriske anlegger er av eldre dato og hele anlegger mangler dokumentasjon/samsvarserklæring på utførelsen av anlegget.

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. Tilstandsgraden 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2/3) av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.
Ved fremtidig oppgradering av leiligheten vil det behov for oppgradering av elektrisk anlegg.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det blir ikke registrert noen bereder i boligen. "Selger informerer om at varmtvannsbereder er felles for hele blokka og er plasser i felles vasker i 1.u.etg. Beredere har vært fornyet."

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og mekanisk avtrekk på bad.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

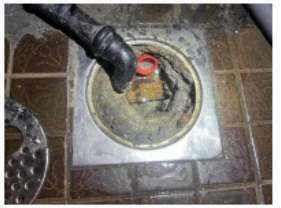
TG-2 er gitt da spalteventiler i vindu er tetpet igjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/åpning av spalteventiler bør påregnes. Dette for å vedre sirkulasjon og luftkvalitet i boligen.

Merknad: Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.
Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.11 Våtrom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei



Oppsummering av våtrom TG-3

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt, overflaten og sluk. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra stue inn mot bad.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 40,8 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Baderoms beskrivelse:
Elder bad med flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Varmeklide reflektorovn. Badet er utstyrt med badekar mad tappekran og dusjslange, hvit servant med blandebatteri, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, rommet har mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrehabiliteres. Kostnad er basert på nøktern renovering av badet.
Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumetert.
Før renovering av baderommet bør styret kontaktes i forhold til sluk samt vann- og avløpsrør.
Det anbefales å installere dusjkabinett frem til badet er oppgradert, dette for å minimere vannsøl på overflaten og nærliggende konstruksjoner.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

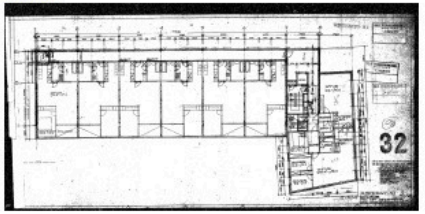
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Røa
Oppdragsnr.	22-0167/24
Selger 1 navn	Ragnhild Limmesand
Gateadresse	Askergata 1
Poststed	OSLO
Postnr	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: 1993

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 31
Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Samelets forsikring
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 22-0167/24

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Document reference: 22-0167/24

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

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

Document reference: 22-0167/24

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 forsikringskostnader 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: 22-0167/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
RAGNHILD LIMMESAND	924ed532830fc71a521aad1 9918bba80232a9c48	03.03.2025 13:57:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 22-0167/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

nets

NOR Forvaltning AS

Alnaparkveien 11
1081

Vår ref: 22-0167/24
Oslo, 12.02.2025

Megleropplysninger på Askergata 1 - gnr. 225, bnr. 12, snr. 18 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Ragnhild Limmesand	Dueveien 1, 4580 Lyngdal	15.03.1952

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn: Leif Marklund	Tlf.: 91198358	E-post.: post@askergata1.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 225	Bnr.: 12	Snr.: 18	Kommune: Oslo	
Sameiets org.nr:	975502872	Tomten er [x] eiet [ ] festet			
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ingen kjente			
Foreligger det ferdigattest?	[x] Ja [ ] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[x] Ja [ ] Nei se vedtekter		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige 85969360				
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: Kun bygningsforsikring			

NORDVIK nordvikbolig.no

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	[x] Ja [ ] Nei	Plassens nummer:	K 11		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger seksjonen				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[x] Ja [ ] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: Kontakt styret		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se vedtekter			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Se vedtekter § 8 vedr begrensninger		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Styret varsles			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DNB 16363192584	736 428,-	2031	7,65 %	ja, se regnskap	2021
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 46 048,-				
Har sameiet formue?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 1 958 608,-	Seksjonens andel formue? Kr 43 654,-		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 5 436,-	Er det restanse?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, restanse kr 50 136,-	
Forfallsdato: 1. pr mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Se under				
Avregnes fellesutg.?	[x] Ja [ ] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[ ] Ja [x] Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

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

NORDVIK

Nordvik Røa
Org.nr: 924 873 396
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr 6 570,-	Kontonummer for betaling: 1503 54 97452
Tas det et gebyr for opplysningene?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr 5 904,-	Kontonummer for betaling: 1503 54 97452
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her: Felleskostnader vurderes løpende etter prisøkning på sameiet faste avtaler og leveranser samt vedlikeholdsbehov. Felleskostnader sist økt 01.01.2025 med 7 %. Felleskostnadene vurderes løpende ut ifra prisstigning på løpende leverandør avtaler og vedlikeholdsbehov. Se for øvrig innkalling til årsmøte med styrets driftsrapport. Det er pr i dag ikke planlagt videre økning i felleskostnader for 2025.

For NOR Forvaltning AS

Oslo, 14.02.2025
Sted, dato

Signatur

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

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post l.solem@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Lene Solem
Salgskoordinator / Eiendomsmegler

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 Oslo

Telefon: +47 917 82 657
l.solem@nordvikbolig.no

Felleskostnader inkluderer: drift og vedlikehold, kommunale avgifter, kabel tv / bredbånd, felles strøm, renhold, bygningsforsikring, forretningsfører / revisor, lånekostnader, samt vaktmestertjeneste i h t avtale, se også vedlagte innkalling til årsmøte 2023 /24 med regnskaper og driftsrapport.

DNB

Kunde 975 502 872 SAMEIET ASKERGATA 1
Konto 1636.31.92584 GJELDSBREVLÅN BM

Lån 1636.31.92584 GJELDSBREVLÅN BM
Låntaker 975 502 872 SAMEIET ASKERGATA 1

Kontoprodukt BUT60032 GJELDSBREVLÅN BM
Tilhørighet 6413 CB BMN Ø/N Sentrum/Romerike Bedr

Gjenstående terminer	Sum innbetalt	Sum avdrag	Sum renter	Sum gebyrer
95	1 191 059,01	932 476,02	251 932,99	6 650,00

Terminer

Termindato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
15.02.2023	12 516,03	7 429,54	5 016,49	70,00	925 046,48
15.03.2023	12 539,00	8 033,85	4 435,15	70,00	917 012,63
15.04.2023	12 539,00	7 601,30	4 867,70	70,00	909 411,33
15.05.2023	12 539,00	7 797,37	4 671,63	70,00	901 613,96
15.06.2023	12 539,00	7 683,04	4 785,96	70,00	893 930,92
15.07.2023	12 539,00	7 876,89	4 592,11	70,00	886 054,03
15.08.2023	12 539,00	7 765,63	4 703,37	70,00	878 288,40
15.09.2023	12 539,00	7 806,85	4 662,15	70,00	870 481,55
15.10.2023	12 539,00	7 997,35	4 471,65	70,00	862 484,20
15.11.2023	12 539,00	7 890,74	4 578,26	70,00	854 593,46
15.12.2023	12 539,00	8 078,97	4 390,03	70,00	846 514,49
15.01.2024	12 539,00	7 981,06	4 487,94	70,00	838 533,43
15.02.2024	12 539,00	8 030,04	4 438,96	70,00	830 503,39
15.03.2024	12 539,00	8 356,19	4 112,81	70,00	822 147,20
15.04.2024	12 539,00	8 116,79	4 352,21	70,00	814 030,41
15.05.2024	12 539,00	8 298,76	4 170,24	70,00	805 731,65
15.06.2024	12 539,00	8 203,69	4 265,31	70,00	797 527,96
15.07.2024	12 539,00	8 383,30	4 085,70	70,00	789 144,66
15.08.2024	12 539,00	8 291,49	4 177,51	70,00	780 853,17
15.09.2024	12 539,00	8 335,39	4 133,61	70,00	772 517,78
15.10.2024	12 539,00	8 511,43	3 957,57	70,00	764 006,35
15.11.2024	12 539,00	8 424,57	4 044,43	70,00	755 581,78
15.12.2024	12 539,00	8 598,19	3 870,81	70,00	746 983,59

Årssummer

År	Innbetaling	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2025	150 468,00	105 954,03	43 673,97	840,00	641 029,56
2026	150 468,00	112 762,88	36 865,12	840,00	528 266,68
2027	150 468,00	120 015,96	29 612,04	840,00	408 250,72
2028	150 468,00	127 724,49	21 903,51	840,00	280 526,23
2029	150 468,00	135 953,42	13 674,58	840,00	144 572,81
2030	150 344,98	144 572,81	4 932,17	840,00	0,00

Hovedkontor:
Dronning Eufemias gate 30, 0191 Oslo

Postadresse:
Postboks 1600 Sentrum, 0021 Oslo

Org.nr:
984 851 006

VEDTEKTER

for Sameiet Askergata 1, Oslo

Gnr. 225 bnr. 12 – seksjonert 1973

§ 1
FORMÅL

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

§ 2
STYRET

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

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

Det skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 3
ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

Hver seksjon har en stemme uansett seksjonens størrelse.

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

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

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

En sameier kan møte i årsmøtet ved fullmektig.

§ 4
SAMEIETS FELLESUTGIFTER

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

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

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

§ 5
VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

§ 7
FORKJØPSRETT, OPPLØSNING OG SAMEIET

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

§ 8
OVERDRAGELSE / UTLEIE AV EN SEKSJON

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
MISLIGHOLD AV FORPLIKTELSER

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

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

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

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

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

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

Garasjereglement er en del av vedtektene og skal følges.

§ 10
DUGNADSGEBYR

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

LOV OM EIERSEKSJONER

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

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

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

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Askergata 1

Askergata 1 er din egen bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DET ER DIREKTE FARLIG Å KASTE FLASKER I SØPPELSJAKTEN.

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

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

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

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

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

Slike ting skal pakkes behørig inn og legges i søppelsjakten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Inngangsdør inn til seksjonene
Se vedtekter.

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

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

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

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

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

Sist vedtatt endret på ordinært årsmøte 19. juni 2023.

Retningslinjer for bruk av garasjeanlegg

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

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

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

For plan **U** gjelder følgende:

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

For plan **Kj** gjelder følgende:

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

For **begge** plan gjelder følgende:

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

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

Styret

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

Sameiet Askergata 1
Seksjonseiere

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt mandag 10. juni 2024 kl. 17.00 i underetasjen i Askergata 1.

Til stede var:
7 seksjonseiere pluss 0 fullmakter. Totalt 7 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører møtte Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:
a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble Paul Normann valgt.
c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
d) Til å medundertegne protokollen ble Simon Lunner og Leif Marklund valgt.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2023:
Styrets årsberetning ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert.
Årsberetningen med styrets driftsrapport ble godkjent mot en stemme som mente at det ikke var redegjort godt nok for utbedring av pungterte branneller i h t krav i brannteknisk rapport fra Firesafe.

3. ÅRSREGNSKAP 2023 MED REVISORS BERETNING:
Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2023 ble gjennomgått, og revisjonsberetningen presentert. Regnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent.

4. BUDSJETT FOR 2024:
Budsjettet ble gjennomgått og kommentert.
Budsjettet for 2024 ble lest / godkjent.

SAMEIET ASKERGATA 1

5. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET:
Styrets godtgjørelse ble satt til kr 100.000,-. Styrets godtgjørelse ble enstemmig godkjent.

6. INNKOMNE FORSLAG:
Ingen innmeldte saker til behandling.

7. VALG:
Styrets sammensetning etter valg ble:

Styrets leder:	Leif Marklund	Valgt 2024-2026.
Styremedlem:	Anders Zander Bellemann	Valgt 2024-2026.
Styremedlem:	Simon Lunner	Valgt 2024-2026.

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl 18.15

Gjennomlest og godkjent.

Leif Marklund /s/	**Simon Lunner /s/**	**Paul Normann/s/**
Styreleder	Seksjonseier	Møteleder / Referent

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 50
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

SAMEIET ASKERGATA 1

Seksjonseiere
Askergata 1

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Mandag 10. juni 2024 kl. 17.00 i underetasjen / garasje i Askergata 1.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering.**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Styrets årsberetning 2023.**
3. **Regnskap for 2023.**
4. **Budsjett for 2024.**
5. **Godkjennelse av styrets honorar.**
6. **Innkomne forslag:** Ingen saker til behandling
7. **Valg av styre:** Valg av styre for 2 år.

Oslo, 27. mai 2024 Styret i Sameiet Askergata 1.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til å opptre på mine vegne

til_____

ved det ordinære årsmøte i Sameiet Askergata 1 den, 10. juni 2024.

Sted……dato……..2024

_____

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

- -

FRAMMØTESEDDEL
Medtas i utfylt stand til det ordinære årsmøte i Sameiet Askergata 1 den 10. juni 2024.

Navn: _____Seksjon _____

SAMEIET ASKERGATA 1

Årsrapport for 2023 fra styret i

Sameiet Askergata 1

Virksomhetens art og hvor den drives

Eierseksjonssameie med kontoradresse i Oslo.

Sameiets utvikling, resultat og fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir årsresultatet en rettvisende oversikt over utvikling og resultat av sameiets virksomhet og dets stilling pr 31.12.2023.
Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift og det bekreftes herved at forutsetning om fortsatt drift er tilstede.
Etter regnskapsårets utgang er det ikke oppstått forhold som er av betydning ved bedømmelse av sameiets stilling.
Årets underskudd på Kr -515 669,- foreslås dekket av sameiets egenkapital.

Se styrets driftsrapport for 2023.

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Likestilling

Styret har bestått av 3 menn, styreleder en mann.

Ytre miljø

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

Oslo, 27. mai 2024

Sameiet Askergata 1
Styret

DRIFTSRAPPORT 2023 FOR SAMEIET ASKERGATA 1

ORGANISASJONSNUMMER: 975 502 872

STYRET HAR HATT FØLGENDE SAMMENSETNING

Styreleder: Leif Marklund (2022-2024)
Styremedlem: Simon Lunner (2022-2024)
Styremedlem: Anders Z Bellemann (2022-2024)

TIL VALG:

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

FORRETNINGSFØRER: NOR FORVALTNING AS

FORSIKRINGSSELSKAP: Gjensidige, Polisenummer 859 69 360

Vi minner OM AT DET SKAL MELDES NYE LEIETAGERE TIL FORRETNINGSFØRER

OBS! Gjelder også kortidsutleie som AIR BNB.

Styret har avholdt to møter med forretningsfører.
Styret har avholdt 5 formelle styremøter.

4 leiligheter er omsatt, 14 av 43 seksjoner er p.t utleid.

TIL ORIENTERING:

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

Det skal meldes styret eller forretningsfører kontaktinformasjon til leietager, også ved ny innflytting.
Det er seksjonseier som er ansvarlig for at søppel blir håndtert etter Oslo Kommunes pålegg om kildesortering.

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

ÅRSMØTE I AUGUST 2020
FØLGENDE PROSJEKTER AV VEDLIKEHOLD BLE FREMLAGT FOR FORSAMLINGEN MED ESTIMERTE KOSTNADER

Brannteknisk rapport, utført
Montering av brannalarmer i fellesarealer, Utført
Oppgradering av bannskapene i fellesarealene ,Utført
Service avtale med Firesafe, Utført
Ferdigstillelse av hoved tavla, Utført
Varmekabler og renovering av skifer på rampen, Utført
Montering av gjerde mot Chr.m.gt 57, Utført
Utskifting av steniplater over inngangsparti, Utført
Oppgradering av resterende gulv i fellesarealene ,Utført
Belysning ved felles terrassen, Utført
Ny ytre port til garasjeanlegget, Utført.
Oppgradering av dører i fellesarealene, utført
Utskifting av vindu i forbindelse med rømningsvei.
Gjennomgang av brannteknisk utstyr i seksjoner.
Oppgradering av heisen,
Rengjøring av rørsystemet til ventilasjonsanlegget
Rengjøring av betonggulvet i 1.etasje.

YTTERLIGERE PROSJEKTER

Renovering av terrasseanlegget. Utført
Oppgradering av dekke i KJ-plan i gasjeanlegget. På vent.

Gjennomgang av fasade og dens panel og vedlikehold. Utbedring og maling av panel mot terrasseanlegget, UTFØRES med oppstart i Mai/Juni 2024.

Gjennomgang av soilrør og oppgraderinger. Under prosess.

BRANNSIKRINGSTILTAK

Oppfølging av vedtak fra tidligere årsmøte vedr oppgradering av sikringsbokser til seksjonseiere. Ferdigstilt 2023. Utført.

Oppfølging av vedtak fra årsmøte 2020 vedr pungterte brannceller til godkjente dører, vinduer og luker ved Firesafe. Ferdigstilt 2023 .Utført

Oppfølging av brannteknisk rapport med godkjent dør og vegg ut til terrasseanlegget. Utført.
Oppfølging av brannteknisk rapport vedr gesims og loft . Ferdigstilt 2023/24. Utført

KOMMENTARER TIL NOTER

Note 2: Utfyllende arbeid er utført på timebasis. Det tilkommer derfor arbeidsgiveravgift, skatt, og feriepenger .

Arbeid som er utført er :
Oppfølging av Firesafe prosjektet .
Oppfølging av garasjeporten,.
Kjøring av søppel.
Montering og maling av metallister som forsterkning av hjørner.
Oppfølging av garasjeanlegget under vintersesong av snø og vann.

Note 3:Rep heis. En større oppgradering og rehabilitering av heiskonstuksjonen er utført i forbindelse med forskrifter og rapport fra Plan og Bygningsetaten.

Note 4 : Div. rep og vedlikehold

Innkjøp til dugnad
Innkjøp av materialer til vedlikehold som maling, sparkel ,tape etc.
Planter og utsyr til vedlikehold av ute og inne arealer
Utstyr i forbindelse med rotteproblematikk
Utstyr til vedlikehold av garasjeanlegget Nov/Desember som redskap, div sandsalt .
Innkjøp til servicerom av toalettpapir, tørkerull og såpe i forbindelse med prosjekter i gården.
Skilting av dører i trappehuset.

Egenandel på 10 000 i forbindelse med en forsikringssak er fakturert seksjonseier.

Access låsspesialisten har tilrettelagt og montert veggskap i forbindelse med ny garasjeport , vaktutrykning , serviceavtale, oppfølging av postkasseskilt og nøkler.

Elektroarbeid: Nye lysarmatur og sensor i innkjørsel til garasjeanlegg .
Lamper i heis rom,
Elektrisk arbeid i forbindelse med utfordringene til garasjeporten høsten 2023
Oppfølging av varmtvannstankene.
2 stk. . oppgradering av sikringsskap til seksjoner, som er fakturert eiere..

Note 7 :Vi har brukt ekstra tjenester fra forretningsfører grunnet oppfølging av prosjekter og administrasjon.

DUGNAD 2023

Renhold av søppelcontainere og søppelskuret, vask av gulv i tilfluktsrommet, flikking av rekkverk, vask av nødutgang, vasket gulv i vaskeriet , rydding av uteområder.

GENERELL INFORMASJON

Informasjon blir sendt ut til seksjonseiere . Seksjonseier har ansvar for informere sine leietagere.

NY YTRE RULLEPORT FRA INDUSTRI PORTER

I første rekke var det store utfordringer med tillaging og leveranse av porten.
Neste utfordring var at porten ikke kunne monteres som antatt.

Nye befaringer er gjort og tilslutt er det komt nytt tilbud med utbedring og tilrettelegging for en rulleport. Vi har nå fått porten i drift.

I november starter tekniske problemer med porten. Kretskortet ble ødelegat og et omfattende arbeid startet med å finne løsning.
Både Industriporter og elektriker var koblet inn i tiltakene som medførte ekstrautgifter.

PROTECTOR følger opp overvåkningen av betong dekke i garasjeanlegget.
Rapportene som har komt har vært tilfredsstillende.

NY WEB-SIDE

Det er lagt ned arbeid rundt ny web-side som ble publisert i 2023.

VASKERIET

Salg av vaske kort er gjennomført med en representant fra styret til stede hver tredje mnd. Det er reduksjon i omsetting av salget.

Styret
27.05.2024

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2023	Budsjett 2023	2022	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Leieinntekter		6 000	6 000	6 000	6 000
Fellesinntekter		2 333 448	2 281 401	2 160 540	2 496 789
Dugnadsgebyrer etc		17 000	12 000	14 500	15 000
Andre inntekter	1	674 129	43 700	54 073	38 000
Renteinntekt på individuell lån	6	61 439	60000	53824,89	62 400
Sum driftsinntekter		**3 092 016**	**2 403 101**	**2 288 938**	**2 618 189**
DRIFTSKOSTNADER					
Lønn og feriepenger		33 500	37 687	13 145	33 500
Styrehonorarer	2	100 000	100 000	100 000	100 000
Arb.giv.avg.		18 823	19 414	15 953	18 823
Vaktmestertjenste og vakthold		126 010	114 000	104 311	130 000
Kommunale avgifter		363 964	361 000	301 286	430 000
Felles Strøm		237 595	300 000	306 586	200 000
Renhold		66 813	100 000	109 312	70 000
Kabel TV		251 826	244 000	229 467	272 000
Drift heis	3	181 693	81 000	79 592	130 000
Rep/vedlikehold	4	1 774 021	1 500 000	1 135 973	1 280 000
Revisjonshonorar	5	18 375	17 500	16 250	19 100
Forretningsfører		71 145	71 500	66 802	74 000
Forsikringspremier		227 635	231 000	210 104	250 400
Bankgebyrer		3 106	4 000	3 980	3 100
Andre kostnader	7	96 649	70 000	87 501	100 000
Sum driftskostnader		**3 571 154**	**3 251 101**	**2 780 262**	**3 110 923**
DRIFTSRESULTAT		**-479 137**	**-848 000**	**-491 324**	**-492 734**
FINANSPOSTER					
Renteinntekter bank		1 299	200	193	1 800
Annen finansinntekt	8	23 258	20 000	20 067	23 500
Renteutgifter		61 089	60 000	51 915	62 400
Netto finansposter		**-36 532**	**-39 800**	**-31 654**	**-37 100**
ÅRSRESULTAT		**-515 669**	**-887 800**	**-522 978**	**-529 834**
Overføringer:					
Overført til egenkapital	9	-515 669		-522 978	
Sum overføringer		**-515 669**		**-522 978**	

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

BALANSE

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
Individuelle lån	6	831 172	929 177
Restanse sameiere		491 296	95 875
Forskuddsbetalte kostnader		140 426	134 420
Bankinnskudd	10	1 143 195	1 915 393
Sum omløpsmidler		**2 606 088**	**3 074 865**
SUM EIENDELER		**2 606 088**	**3 074 865**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 1/1		1 915 448	2 438 426
Årets resultat		-515 669	-522 978
Egenkapital 31/12	9	**1 399 779**	**1 915 448**
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån DNB	11	848 219	1 006 034
Sum langsiktig gjeld		**848 219**	**1 006 034**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		164 524	7 446
Skyldige feriepenger, aga, skatt	12	62 881	10 703
Påløpte, ikke forfalte renter		2 923	2 811
Forskudd sameiere	13	102 489	94 479
Annen kortsiktig gjeld		25 274	37 944
Sum kortsiktig gjeld		**358 091**	**153 383**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 606 088**	**3 074 865**

For styret i Sameiet Askergata 1
Oslo, 13.05.2024

Leif Marklund
Styrets leder

Anders Zander Bellemann
Styremedlem

Simon Dahl Lunner
Styremedlem

Paul Normann
Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

NOTER

Note 6 Individuelle lån

Seksjonsnr	Lån per 01.01	Ny lån i 2023	Avdrag	Rente	31.12
1	14 791		1 564	980	13 227
2	32 732		3 448	2 168	29 284
3	187 373		19 748	12 412	167 625
4	20 169		2 246	1 222	17 923
5	15 746		1 657	1 043	14 089
6	30 298		3 189	2 007	27 110
7	32 732		3 448	2 168	29 284
8	0		0	0	0
9	0		0	0	0
10	32 732		3 448	2 168	29 284
11	0		0	0	0
12	0		0	0	0
13	0		0	0	0
14	39 507		4 163	2 617	35 344
15	0		0	0	0
16	32 732		3 448	2 168	29 284
17	0		0	0	0
18	32 732		3 448	2 168	29 284
19	32 732		3 448	2 168	29 284
20	0		0	0	0
21	15 746		1 657	1 043	14 089
22	39 507		4 163	2 617	35 344
23	0		0	0	0
24	32 732		3 448	2 168	29 284
25	0		0	0	0
26	32 732		3 448	2 168	29 284
27	32 732		3 448	2 168	29 284
28	0		0	0	0
29	15 746		1 657	1 043	14 089
30	39 507		4 163	2 617	35 344
31	32 732		3 448	2 168	29 284
32	32 732		3 448	2 168	29 284
33	0		0	0	0
34	32 732		3 448	2 168	29 284
35	32 732		3 448	2 168	29 284
36	0		0	0	0
37	19 396		2 039	1 285	17 357
38	32 732		3 448	2 168	29 284
39	0		0	0	0
40	0		0	0	0
41	33 149		3 492	2 196	29 657
42	0		0	0	0
43	0		0	0	0
Sum	**929 177**	**0**	**98 005**	**61 439**	**831 172**

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

NOTER

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

Note 1 Andre inntekter

Flyttegebyr og Adm.gebyr	3 195
Skifte vinduer og dør	632 457
Strøm til el.billader	35 701
Fakturagebyr	2 777
	674 129

Note 2 Styrehonorar

Utbetaling styrehonorar i 2023	100 000
	100 000

Note 3 Heis

Serviceavtale	29 778
Sikkerhetskontroll	4 688
Stanley Assure	38 203
Rep heis	86 295
Alarmmottak	18 354
Telefonlinje heis	4 376
	181 693

Note 4 Rep/vedlikehold

Garasjeport rep og service	144 458
Vedlikeholde for vifter	13 135
Skifte dør og vindu	1 451 964
Elektro arbeid	45462
Reparert lekkasje på avløpsrør	5 634
Div. rep og vedlikehold	38 386
Access Låsspesialisten AS	43 732
Egenandel forsikring	10 000
Bygg & Malerexpert AS-terrasse membran	21 251
	1 774 021

Note 5 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2023 kr 18 375-, Alle beløp er inkludert MVA.

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

NOTER

Note 7 Andre kostnader

Ligningsoppgaver	5 344
EDB-kostnad EHF/Efaktura/avtalegiro	4 273
Kontorrekvisita	2555
Porto	2 100
Honorar for juridisk bistand	3 125
Kontingent Huseierne Landsforbund	2 900
Nettside Aksergata 1	8 200
Ekstra driftstjenester	68 153
	96 649

Note 8 Annen finansinntekt

Utbytte fra Gjensidige	23 258
	23 258

Note 9 Egenkapital

Egenkapital 1/1	1 915 448
Årets resultat	-515 669
Egenkapital 31/12	**1 399 779**

Note 10 Bundene midler

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

Note 11 Langsiktig gjeld

	Gjeldsbrevlån	Sum
Lån per 01.01.2023	1 006 034	1 006 034
Avdrag lån 2023	157 816	157 816
Lån per 31.12.2023	**848 219**	**848 219**

Note 12 Skyldige lønn, feriepenger, aga, skatt

Skyldig arbeidsgiveravgift	14 100
Skyldig skattetrekk	41 500
Skyldig feriepenger	6 381
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	900
	62 881

Note 13 Forskudd sameiere

Forskudd betalt fellesutgifter fra beboer	102 489
	102 489

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

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

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

Til årsmøtet i
Sameiet Askergata 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Askergata 1 som viser et underskudd på kr 515 669. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av foreningens finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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

Oslo, 13. mai 2024
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

Sameiet Askergata 1
Seksjonseiere

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt mandag 19. juni 2023 kl. 17.30 i underetasjen i Askergata 1.

Til stede var:
12 seksjonseiere pluss 3 fullmakter. Totalt 15 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører møtte Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:
a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble Paul Normann valgt.
c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
d) Til å medundertegne protokollen ble Marianne Gundersen og Leif Marklund valgt.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2022:
Styrets årsberetning ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert.
Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP 2022 MED REVISORS BERETNING:
Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2022 ble gjennomgått, og revisjonsberetningen lest opp. Regnskapet for 2022 ble enstemmig godkjent.

4. BUDSJETT FOR 2023:
Budsjettet ble gjennomgått og kommentert. Budsjettet for 2023 ble lest / godkjent.

5. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET:
Styrets godtgjørelse ble satt til kr 100.000,-. Styrets godtgjørelse ble enstemmig godkjent.

SAMEIET ASKERGATA 1

6. INNKOMNE FORSLAG:
1:
A. Nye punkter til husordensreglene for garasjene.
Sak 1A: vedtatt enstemmig.
Sak 1B: vedtatt enstemmig.
Sak 2: vedtatt enstemmig.
Styrets forlag til vedtektsendring vedtatt enstemmig.
B. Nattestøy, forslag behandles under sak 3.

2:
Grilling på balkong.
Forslag om å tillate grilling på balkong med elektrisk grill frem til kl. 1900 ikke vedtatt, 4 stemte for og 9 mot.
Styrets forlag til vedtektsendring som tillegges inkl. veranda og terrasse, vedtatt med 7 stemmer for og 3 mot.
Styrets forslag til endring i husordensreglene vedtatt enstemmig.
Skisse over planlagt opparbeidelse av uteareale vedlegges denne protokoll.

3:
Inngåelse av avtale med sikkerhetsselskap for tilkalling ved behov for assistanse ved husbråk, støy mm.
Vedtak: styret får fullmakt til å inngå avtale med sikkerhetsselskap dersom behov, kostnad begrenses oppad til kr 50 000,- pr år. Dersom avtale inngås, vil kostnader for utrykning eller fast abonnement tilleggs fellesutgiftene.

7. VALG:
Ingen styremedlemmer på valg:

Styrets leder:	Leif Marklund	Valgt 2022-2024.
Styremedlem:	Anders Zander Bellemann	Valgt 2022-2024.
Styremedlem:	Simon Lunner	Valgt 2022-2024.

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl 19.45

Gjennomlest og godkjent.

Leif Marklund /s/	**Mariann Gundersen /s/**	**Paul Normann/s/**
Styreleder	Seksjonseier	Møteleder / Referent

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

SAMEIET ASKERGATA 1

Seksjonseiere
Askergata 1

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Mandag 19. juni 2023 kl. 17.30 i underetasjen / garasje i Askergata 1.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering.**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Styrets årsberetning 2022.**
3. **Regnskap for 2022.**
4. **Budsjett for 2023.**
5. **Godkjennelse av styrets honorar.**
6. **Innkomne forslag:** Vedlegg saker til behandling.
7. **Valg av styre.**
   Ingen på valg, styret har et år igjen.

Oslo, 5. juni 2023 Styret i Sameiet Askergata 1.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til å opptre på mine vegne

til_____

ved det ordinære årsmøte i Sameiet Askergata 1 den, 19. juni 2023.

Sted……dato……..2023

_____

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

- -

FRAMMØTESEDDEL
Medtas i utfylt stand til det ordinære årsmøte i Sameiet Askergata 1 den 19. juni 2023.

Navn: _____Seksjon _____

SAMEIET ASKERGATA 1

Årsrapport for 2022 fra styret i

Sameiet Askergata 1

Virksomhetens art og hvor den drives

Eierseksjonssameie med kontoradresse i Oslo.

Sameiets utvikling, resultat og fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir årsresultatet en rettvisende oversikt over utvikling og resultat av sameiets virksomhet og dets stilling pr 31.12.2022.
Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift og det bekreftes herved at forutsetning om fortsatt drift er tilstede.
Etter regnskapsårets utgang er det ikke oppstått forhold som er av betydning ved bedømmelse av sameiets stilling.
Årets underskudd på Kr -522 978,- foreslås dekket av sameiets egenkapital.

Se styrets driftsrapport for 2022.

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Likestilling

Styret har bestått av 3 menn, styreleder en mann.

Ytre miljø

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

Oslo, 9. mai 2023

Sameiet Askergata 1
Styret

DRIFTSRAPPORT 2022 FOR SAMEIET ASKERGATA 1

ORGANISASJONSNUMMER: 975502872

STYRET HAR HATT FØLGENDE SAMMENSETNING

Styreleder: Leif Marklund
Styremedlem: Simon Lunner
Styremedlem: Anders Z Bellemann

FORRETNINGSFØRER: Nor Forvaltning AS

FORSIKRINGSSELSKAP: Gjensidige, Polisenummer 859 69 360

Vi minner om at det skal meldes nye leietagere til forretningsfører.

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

1 leilighet er omsatt, 14 av 43 seksjoner er p.t utleid.

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

Det skal meldes styret eller forretningsfører kontaktinformasjon til leietager, også ved ny innflytting.

Det er seksjonseier som er ansvarlig for at søppel blir håndtert etter Oslo Kommunes pålegg om kildesortering.

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

TIL ÅRSMØTE JUNI 2020
For tre år siden ble følgende prosjekter av vedlikehold ble fremlagt for årsmøte med estimerte kostnader:

Brannteknisk rapport, utført
Montering av brannalarmer i fellesarealer, Utført
Oppgradering av bannskapene i fellesarealene, Utført
Service avtale med Firesafe, Utført
Ferdigstillelse av hoved tavla, Utført
Varmekabler og renovering av skifer på rampen, Utført
Montering av gjerde mot Chr.m.gt 57, Utført
Utskifting av steniplater over inngangsparti, Utført
Oppgradering av resterende gulv i fellesarealene, Utført
Belysning ved felles terrassen, Utført
Ny ytre port til garasjeanlegget, Utført.
Oppgradering av dører i fellesarealene, straks utført.
Utskifting av vindu i forbindelse med rømningsvei, straks utført.
Gjennomgang av brannteknisk utstyr i seksjoner.
Oppgradering av heisen
Rengjøring av rørsystemet til ventilasjonsanlegget
Rengjøring av betonggulvet i 1.etasje.

ANDRE PROSJEKTER
Renovering av terrasseanlegget. Utført
Prosjekt oppgradering av terrasseområde med beplantning og tilrettelegging for felles grilling.
Oppgradering av dekke i KJ-plan i gasjeanlegget.

Gjennomgang av fasade og dens panel og vedlikehold. Utbedring og maling av panel mot terrasseanlegget, utføres med oppstart i august 2023

Utbedring av brannsikringstiltak ved gesims, fasadevindu og vegg i 1.etasje i fellesareal er påbegynt. I tillegg oppgraderes for tiden dører og vinduer til forskriftsmessig standard.

Gjennomgang av soilrør og eventuelt behov for oppgraderinger. Kommer høsten 2023.

BRANNSIKRINGSTILTAK
Oppgradering til godkjent sikringsskap hos seksjonseiere, to seksjoner har ikke fulgt opp og gjenstår.

DUGNAD 2022
Renhold av søppelcontainere og søppelskuret, vask av gulv i tilfluktsrommet, flikking av rekkverk, vask og rengjøring av trapp i nødutgang. Tak, vegger og gulv ble rengjort i vaskeriet. Rydding av uteområder.

NY YTRE RULLEPORT FRA INDUSTRIPORTER
Det var store utfordringer med tillaging og leveranse av porten. Nye befaringer ble gjort hvor utbedringstilrettelegging for rulleport ble planlagt for utførsel. Porten er i drift og det gjøres erfaringer med drift av porten og nytt låssystem.

BETONG DEKKE I GARASJEANLEGGET
Protector følger opp overvåkningen av betong dekke i garasjeanlegget. Rapportene er tilfredsstillende.

NY WEB-SIDE
Det er lagt ned arbeid rundt ny web-side som ble publisert i 2023. Nettsiden er nå i drift og innlogging kan opprettes for å få tilgang til informasjon kun for seksjonseiere.

VASKERIET
Salg av vaske kort er gjennomført med en representant fra styret til stede hver tredje mnd. Det er reduksjon i omsetting av salget.

ANNET VEDLIKEHOLD
Gulvet i tilfluktsrommet er lakket 3 ganger i 2022.
Isolering av grunnmur og utbedring av uteområde ble gjort sommer 2021/22.
Ny membran under terrasse område ble lagt høsten 2022.

Sameiet Askergata 1
STYRET

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2022	Budsjett 2022	2021	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER					
Leieinntekter		6 000	6 000	5 700	6 000
Fellesinntekter		2 160 540	2 160 543	2 038 248	2 281 401
Vaskeriinntekter		0	1 500	1 434	0
Dugnadsgebyrer etc		14 500	0	0	12 000
Andre inntekter	1	54 073	15 000	30 007	43 700
Ekstra innbetaling fellesinntekte		0	0	1 700 000	0
Renteinntekt på individuell lån	6	53 825	50000	45304	60 000
Sum driftsinntekter		**2 288 938**	**2 233 043**	**3 820 693**	**2 403 101**
DRIFTSKOSTNADER					
Lønn og feriepenger		13 145	40 000	24 000	37 687
Styrehonorarer	2	100 000	100 000	100 000	100 000
Arb.giv.avg.		15 953	19 740	17 484	19 414
Vaktmestertjenste og vakthold		104 311	100 000	91 260	114 000
Kommunale avgifter		301 286	301 000	286 702	361 000
Felles Strøm		306 586	280 000	255 528	300 000
Renhold		109 312	85 000	81 118	100 000
Kabel TV		229 467	226 000	206 091	244 000
Drift heis	3	79 592	108 000	86 821	81 000
Rep/vedlikehold	4	1 135 973	1 500 000	774 821	1 500 000
Revisjonshonorar	5	16 250	16 000	15 625	17 500
Forretningsfører		66 802	66 800	64 543	71 500
Forsikringspremier		210 104	210 000	174 344	231 000
Bankgebyrer		3 980	3 500	3 395	4 000
Andre kostnader	7	87 501	22 000	24 551	70 000
Sum driftskostnader		**2 780 262**	**3 078 040**	**2 206 284**	**3 251 101**
DRIFTSRESULTAT		**-491 324**	**-844 997**	**1 614 410**	**-848 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekter bank		193	500	433	200
Annen finansinntekt	8	20 067	22 000	21 189	20 000
Renteutgifter		51 915	50 000	51 180	60 000
Netto finansposter		**-31 654**	**-27 500**	**-29 558**	**-39 800**
ÅRSRESULTAT		**-522 978**	**-872 497**	**1 584 851**	**-887 800**
Overføringer:					
Overført til egenkapital	9	-522 978		1 584 851	
Sum overføringer		**-522 978**		**1 584 851**	

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

BALANSE

	Noter	2022	2021
EIENDELER			
Individuelle lån	6	929 177	1 080 543
Restanse sameiere		95 875	9 718
Forskuddsbetalte kostnader		134 420	12 624
Bankinnskudd	10	1 915 393	2 746 061
Sum omløpsmidler		**3 074 865**	**3 848 946**
SUM EIENDELER		**3 074 865**	**3 848 946**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 1/1		2 438 426	853 575
Årets resultat		-522 978	1 584 851
Egenkapital 31/12	9	**1 915 448**	**2 438 426**
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån DNB	11	1 006 034	1 106 858
Sum langsiktig gjeld		**1 006 034**	**1 106 858**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 446	171 740
Skyldige feriepenger, aga, skatt	12	10 703	14 346
Påløpte, ikke forfalte renter		2 811	2 062
Forskudd sameiere	13	94 479	64 791
Annen kortsiktig gjeld		37 944	50 722
Sum kortsiktig gjeld		**153 383**	**303 662**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 074 865**	**3 848 946**

For styret i Sameiet Askergata 1
Oslo, 24.05.2023

Leif Marklund
Styrets leder

Anders Zander Bellemann
Styremedlem

Simon Dahl Lunner
Styremedlem

Paul Normann
Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

NOTER

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

Note 1 Andre inntekter

Flyttegebyr og Adm.gebyr	7 057
Strøm til el.billader	40 176
Parkeringsleie	6 000
Fakturagebyr	840
	54 073

Note 2 Styrehonorar

Utbetaling styrehonorar i 2022	100 000
	100 000

Note 3 Heis

Serviceavtale	26 142
Rep heis	5 147
Alarmmottak	43 811
Telefonlinje heis	4 492
	79 592

Note 4 Rep/vedlikehold

Garasjeport rep og service	40 613
Overvåkning KB	13 892
Skiftet stoppekraner	35 447
Div. rep og vedlikehold	42 675
Access Låsspesialisten AS	3 306
Flett verksgjerde	41 850
Vedlikeholdsavgift for vifter	7 776
Bygg & Malerexpert AS-terrasse membran	641 666
Ny rulleport garasje	218 476
Kontroll branslukkere og Rehab.slangeskap	89 691
	1 135 393

Note 5 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2022 kr 16 250-, Alle beløp er inkludert MVA.

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

NOTER

Note 6 Individuelle lån

Seksjonsnr	Lån per 01.01	Ny lån i 2022	Avdrag	Rente	31.12
1	16 065		1 274	802	14 791
2	35 553		2 822	1 774	32 732
3	203 555		16 182	10 158	187 373
4	22 030		1 861	1 007	20 169
5	17 112		1 366	854	15 746
6	32 916		2 617	1 643	30 298
7	35 553		2 822	1 774	32 732
8	0		0	0	0
9	35 553		35 553	1 774	0
10	35 553		2 822	1 774	32 732
11	0		0	0	0
12	0		0	0	0
13	0		0	0	0
14	42 921		3 414	2 142	39 507
15	0		0	0	0
16	35 553		2 822	1 774	32 732
17	0		0	0	0
18	35 553		2 822	1 774	32 732
19	35 553		2 822	1 774	32 732
20	0		0	0	0
21	17 112		1 366	854	15 746
22	42 921		3 414	2 142	39 507
23	0		0	0	0
24	35 553		2 822	1 774	32 732
25	0		0	0	0
26	35 553		2 822	1 774	32 732
27	35 553		2 822	1 774	32 732
28	0		0	0	0
29	17 112		1 366	854	15 746
30	42 921		3 414	2 142	39 507
31	35 553		2 822	1 774	32 732
32	35 553		2 822	1 774	32 732
33	0		0	0	0
34	35 553		2 822	1 774	32 732
35	35 553		2 822	1 774	32 732
36	35 553		35 553	1 774	0
37	21 068		1 673	1 051	19 396
38	35 553		2 822	1 774	32 732
39	0		0	0	0
40	0		0	0	0
41	35 949		2 801	1 795	33 149
42	0		0	0	0
43	0		0	0	0
Sum	**1 080 543**	**0**	**151 357**	**53 825**	**929 177**

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

NOTER

Note 7 Andre kostnader

Ligningsoppgaver	5 775
EDB-kostnad EHF/Efaktura/avtalegiro	3 971
Kontorrekvisita	735
Porto	989
Nettside Aksergata 1	10 406
Ekstra driftstjenester	65 625
	87 501

Note 8 Annen finansinntekt

Utbytte fra Gjensidige	20 067
	20 067

Note 9 Egenkapital

Egenkapital 1/1	2 438 426
Årets reultat	-522 978
Egenkapital 31/12	**1 915 448**

Note 10 Bundene midler

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

Note 11 Langsiktig gjeld

	Gjeldsbrevlån	Sum
Lån per 01.01.2022	1 106 858	1 106 858
Avdrag lån 2022	100 824	100 824
Lån per 31.12.2022	**1 006 034**	**1 006 034**

Note 12 Skyldige lønn, feriepenger, aga, skatt

Skyldig arbeidsgiveravgift	1 621
Skyldig skattetrekk	1 801
Skyldig feriepenger	6 381
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	900
	10 703

Note 13 Forskudd sameiere

Forskudd betalt fellesutgifter fra beboer	94 479
	94 479

PKF ReVisjon AS

PKF
Revisjon &
rådgivning

Til årsmøtet i
Sameiet Askergata 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Askergata 1 som viser et underskudd på kr 522 978 Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Tel • +47 22 78 28 00 • www.pkf.no
PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.

PKF ReVisjon AS

PKF
Revisjon &
rådgivning

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 24. mai 2023
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

1.

Forslag til årsmøtet i Sameiet Askergata 1, 19.06.2023

A) Nye punkter til Husordens-reglene for Garasjene:
1a)
Når du har kjørt gjennom garasjeporten(e) enten ut eller inn, så STOPP ! og påse at porten(e) går ned etter deg FØR du kjører videre.
1b)
Påse da samtidig at ingen uvedkommende sniker seg inn i tiden porten(e) er åpen.

a) og b) følger av våre ordinære husordensregler om å holde dørene lukket. Alle brukere (sameiere og leietakere) skal følge opp ansvaret også for garasjeporten(e).
Evt problem med porten(e) skal rapporteres til styret umiddelbart.

2)
Vintertid: Snø- og salt- vanndammer er ikke bra for bilene (rustfare).
STOPP FØR du kjører inn gjennom garasjeporten - og:
FJERN/KOST all snøen av bilen,
FJERN/SPARK VEKK «snøklossene» foran og bak hjulene,

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

B) Nattestøy - -
Oppfordring til styret om å sjekke mulighet for avtale med Securitas (eller annet selskap): Kan selskapet være tilringer fra beboere i Askergata 1 ved evt spesielt bråk/uro på nattetid (eller ellers) når Politiet pga. arbeidsmengde ikke kan komme i slike situasjoner? (Vilkår, pris, - - ?)

Oslo 08.05.2023

Alfhild Stokker

Styrets kommentar:
Det er utfordringer med salt, snø og vinter for garasjeanlegget. Det er ikke avløp i garasjeanlegget annet enn ved innkjørsel til anlegget.
Henstilling, oppfordring og formalisering innsendt forslag til vedtekter og husordensregler er konstruktive tiltak for å vedlikeholde anlegget i forbindelse med vann og salter som samler seg i større mengder under vinter sesongen. Styret slutter seg til anbefalingen i innsendt forslag.

Styrets foreslår at følgende tillegges vedtektene:
Garasjereglement er en del av vedtektene og skal følges.

Sameiet Askergata 1 05.06.2009

Retningslinjer for bruk av garasjeanlegg

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

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

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

For plan **U** gjelder følgende:

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

For plan **Kj** gjelder følgende:

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

For **begge** plan gjelder følgende:

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

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

Styret

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

2.

Hei

Jeg ønsker følgende sak behandlet av årsmøtet i Askergata 1. Styret har tidligere latt være å ta med innmeldt sak om dette på årsmøte, men med stor utskiftning i sameiet de siste årene er dette nytt for mange.

Grilling på balkong

Vi må legge opp til at det skal være mulig med så mye hygge rundt vår egen blokk som mulig, det vil også oppfattes positivt mtp. salg. Det er i dag veldig uvanlig med totalforbud mot grill på balkong, og de aller fleste blokker med balkonger uansett utforming tillater bruk av gass- og elektrisk grill. Dersom det er helt spesielle grunner til at vi her ikke av brannmessige årsaker kan grille med gass, ønskes det at det stemmes separat for bruk av elektrisk grill.

Forslag til nytt punkt:

Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongene. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt. Grill skal være plassert på en stødig måte og slik at det ikke kan ta fyr i nærliggende treverk.

Vennlig hilsen

Linn Christel Frostad

501

Styrets kommentar:

I Askergta1 ligger soveromsvinduene med eneste luftingsmulighet vegg i vegg med ballkong.
Gårdens uteområde og fasiliteter ligger sydvendt som skaper varme i leilighetens bruksrom.
Det er behov for lufting og ventilering av leiligheter varme sommerdager
Dette skaper utfordringer og sjenanse i forhold til røk, os og lukt fra grill på vårt boområde.
Vi er kjent med at flere beboere har utfordringer i forbindelse med luftveier når det gjelder astma, allergier og andre pustebesvær i forbindelse med røyk.

Uti fra brannsikkerhetstiltak er det ved flere årsmøter lagt fram dokumentasjon på forhold som skal ligge til rette for bruk av grill.
Her har ikke ballkongene i Askergata1 tilfredsstillende kvaliteter for bruk av grill på disse.
Ved bruk av grill i Askergata1 dersom det oppstår brann vil seksjonseier til tilhørende seksjon bli stilt ansvarlig økonomisk.

Det er uti fra disse kriteriene vedtatt på årsmøter at det ikke skal grilles på område tilhørende Askergata1.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en felles beslutning av seksjonseiere over tid.

Styret aviser derfor innkommet forslag, men vil tilrettelegge for bruk av grill på felles terrasseområde. Prosjekt starter opp høst 2023, tidligere plantegning legges frem på årsmøte.

Styret fremmer følgende endringer til vedtekter og husordensregler.

Vedtekter tillegges:
Seksjonseier er økonomisk ansvarlig hvor det oppstår brann ved grilling i seksjon.
Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Husordensreglene tillegges:
Grilling uansett type vil alltid utgjøre en brannfare. Konstruksjonen av balkongen er av en karakter hvor det er helstøpt betong plate som utgjør 80 cm i høyde. Det finnes ingen åpning for ventilering av avgasser i denne platen langs gulvet. Dette gjør at det ikke finnes til fredstillende ventilasjon langs gulvet for bruk av grill. I tillegg utgjør det en vesentlig ulempe med matlukt og røyk som vil sjenere naboer.

3.

Forslag Årsmøte AskerGata 1

Alexandre Le Dantec Alexandreledantec@hotmail.com

søn. 30.04.2023 12:32

Hei,

Ett forslag til årsmøte som jeg ønsker: Er en avtale med Securitas i form av en «nødtelefon» som man kan ringe hvis hendelser på natta oppstår. I går 29.04.2023, så var det «full» fest i sameiet Askergata 1.

Jeg vil stille på dette årsmøtet, med ønske om at dette kan finnes ut av.

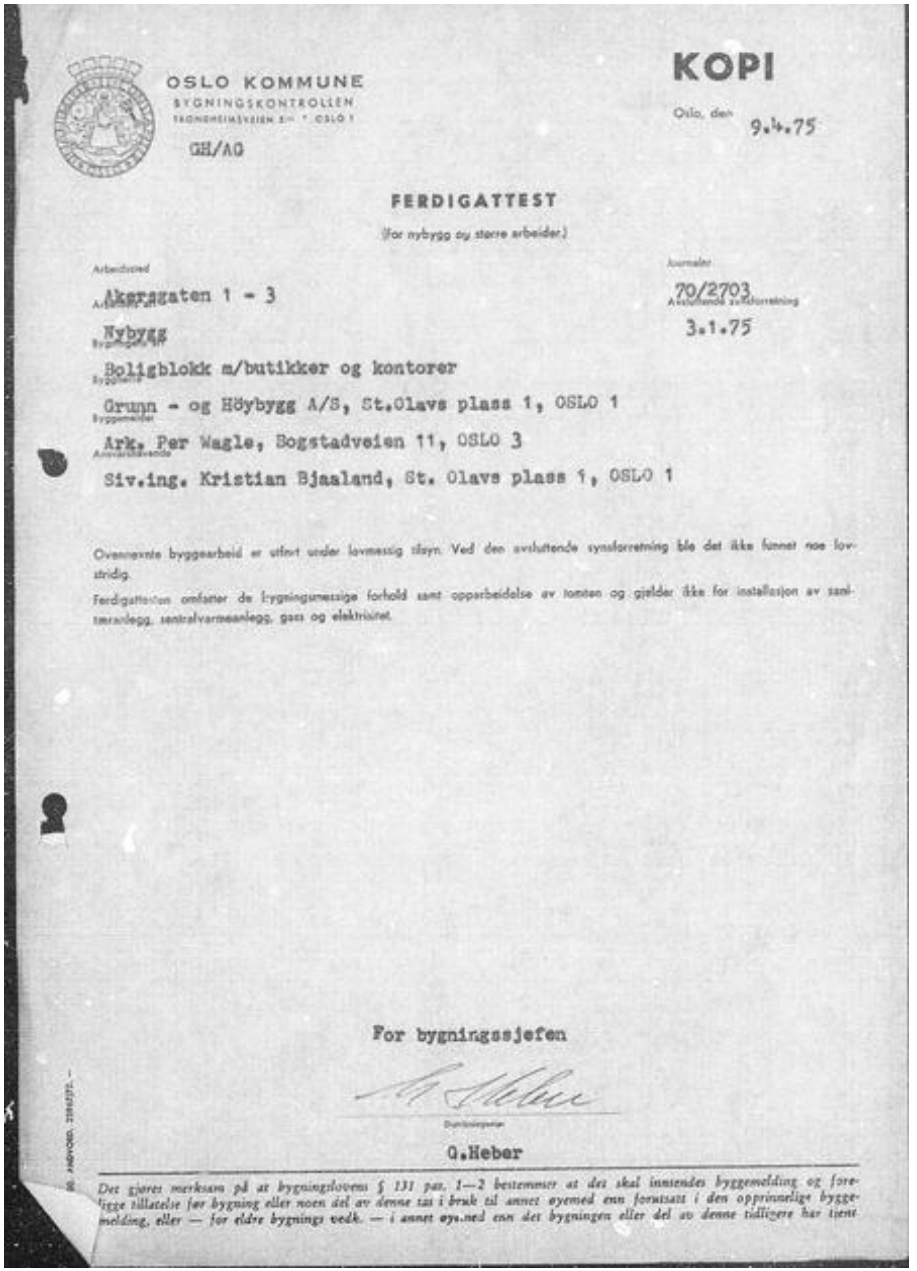
Konkret forslag: Finne en avtale med securitas som er lønnsomt, som man kan ringe hvis det oppstår lignende hendelser. Folk skal på jobb dagen etter, og ønsker ikke at det er fest til klokken 04.00.

Hilsen

Alexandre

Styrets kommentar:

Det vises til husordensregler §1 vedtatt av sameiet hvordan støy og bråk skal håndteres.
Grunnet informasjon om ulike boevner og behov for assistanse til å håndtere ulike utfordringer rundt støy og bråk fra andre beboere i Askergata1 er det hensiktsmessig og å fremme forslaget til årsmøte for beslutning.
Styret vil at kostnaden legges til fellesutgiftene til den enkeltes seksjon.
Kostnad på kr 50.000, - pr år for sameiet gjennom Stanley som allerede har kameraovervåkningen i Askergata 1. Kostnadene vil da inkluderes inn i fellesutgiftene fra 1. Juli. 2023.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 2 — T. OSLO 1

GH/AG

KOPI

Oslo, den 9.4.75

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Adresse: Akersgaten 1 - 3

Journalnr. 70/2703

Avsluttende synsforretning 3.1.75

Byggemåte: Nybygg

Bygningsart: Boligblokk m/butikker og kontorer

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

Arkitekt: Ark. Per Wagle, Bogstadveien 11, OSLO 3

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Overbetjent

G.Heber

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
ASKERGATA 1

Dato: 13.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505612
8308903

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 12

Vi viser til bestilling av 20250213 for ASKERGATA 1.

GNR. 225 BNR. 12

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.1888.

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

1418 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

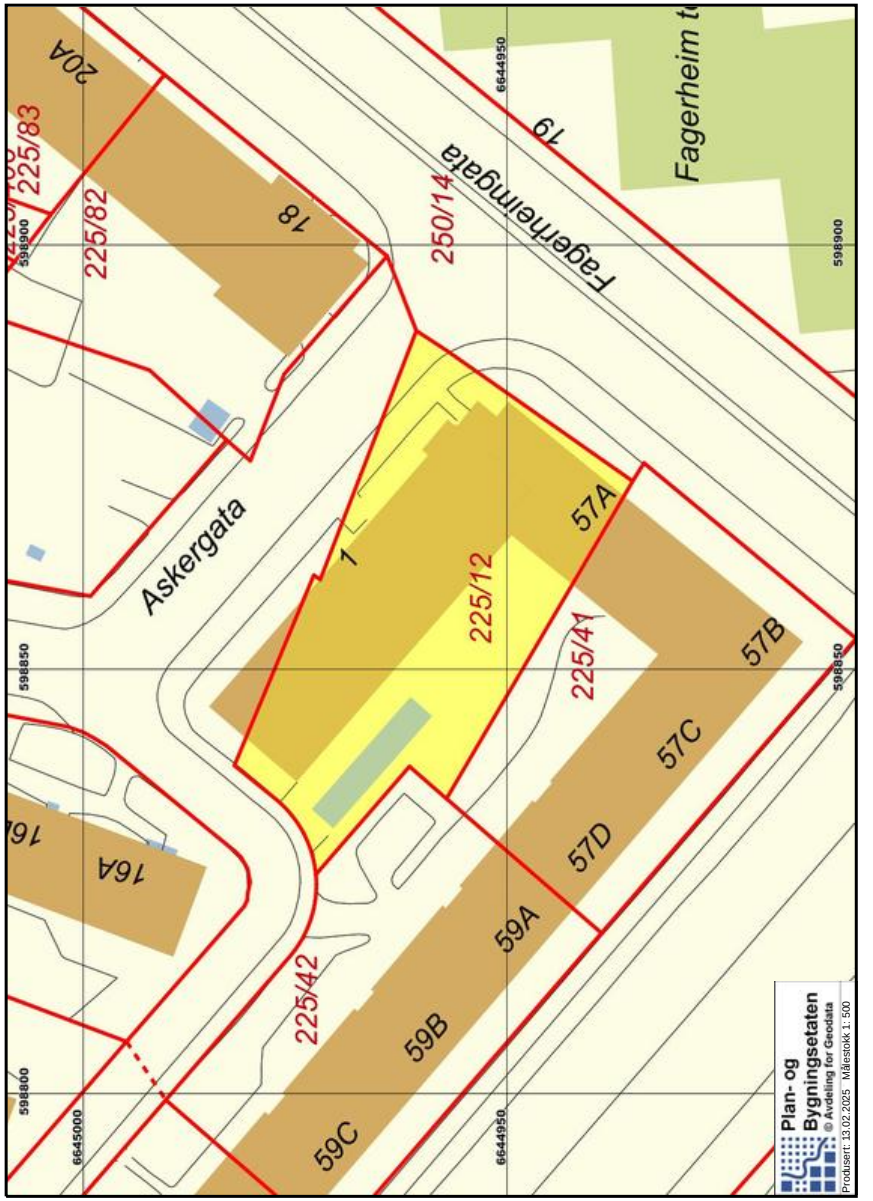
Kristin Tveit
Enhetsleder

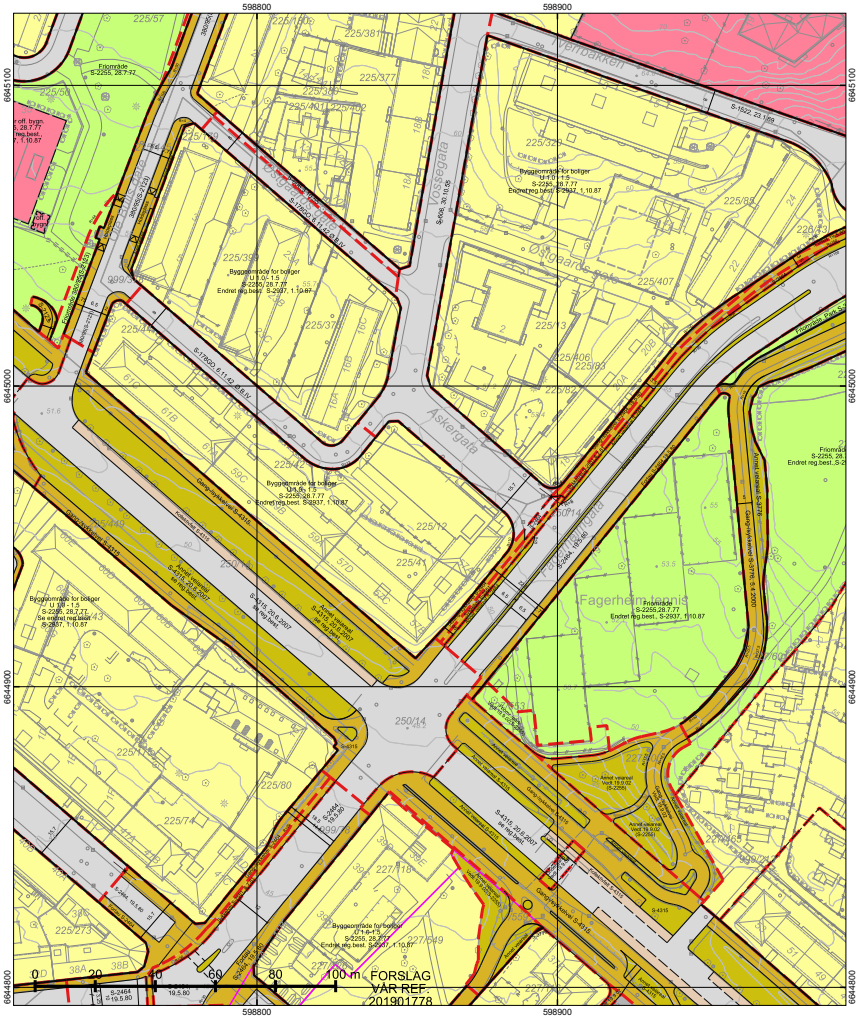
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Tunnel i åpning
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 13.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

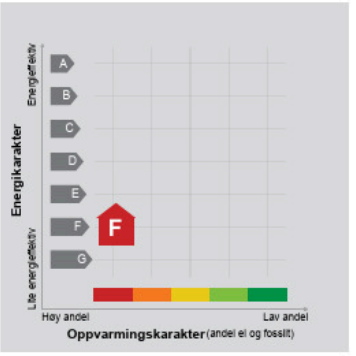
PlottID/Best.nr: 138480/ 86505612
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: ASKERGATA 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/12

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

ENERGIATTEST

Adresse	Askergata 1
Postnummer	0475
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-88845
Dato	07.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 22-0167/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Askergata 1 0475 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 12, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no