

Askergata 2



Velkommen til

Askergata 2



Salgsoppgaven produsert 10. mars 2025

Torshov

Lekker 3-roms hjørneleilighet i 10. etasje – Balkong - Parkeringsplass - Heis - Fantastisk utsikt og optimale solforhold

Prisantydning	6 650 000,-
Fellesgjeld	345 573,-
Omkostninger	176 220,-
Totalpris	7 171 793,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 208,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2

Etasje	10
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1966

Megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no

Megler 2	Marthe Skabo
Telefon	991 04 502
E-post	m.skabo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Askergata 2 - En lys og tiltalende 3-roms hjørneleilighet i 10. etasje med balkong og nydelig utsikt. Boligen har en lys og luftig atmosfære, fritt utsyn og optimale solforhold. Boligen har egen parkeringsplass i felles garasjekjeller og enkel adkomst med heis. Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Torshov med kort vei til et godt kollektivtilbud, servicetilbud og grønne parkområder.

Høydepunkter:

- 2 soverom
- Bad og separat wc
- Lys og romslig stue
- 10 . etasje med heis
- Fyring og VV. inkl. i felleskostnadene
- Garasjeplass med mulig for elbillader
- Sydvendt balkong med gode solforhold
- 180-graders utsikt over byen og mot fjorden
- Kjøkken med integrerte hvitevarer, nytt i 2020
- Sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til alle fasiliteter

Arealer og innhold

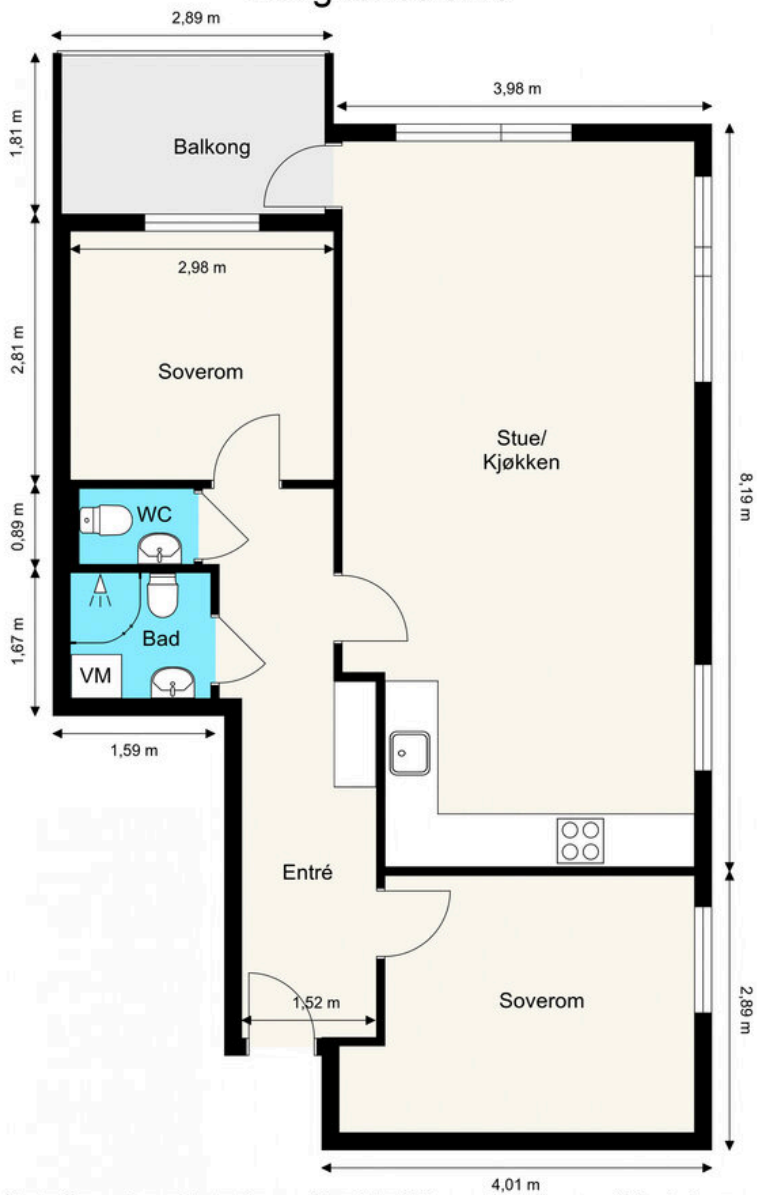
BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

10. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré/gang, bad, wc, to soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

13. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

Boligkonsult AS



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.


































GRUNDIG
















KERGT. 2

Informasjon

Askergata 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0545/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Askergata 2, 0475 OSLO
Gnr 225, bnr 13, snr 38 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Richard Karlsen
Philip Karlsen

Kjøpesum og omkostninger
6 650 000,- (Prisantydning)
345 573,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 995 573,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
174 870,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 220,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 920,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 171 793,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 184 493,- (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
1966

Etasje
10

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

10. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré/gang, bad, wc, to soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

13. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

Solforhold

Leiligheten ligger i 10. etasje og har en svært attraktiv orientering, med både sør- og vestvendte vinduer som gir solforhold gjennom hele dagen. Du kan nyte soloppgangen over Ekeberg om morgenen og solnedgangen over Holmenkollen om kvelden, avhengig av årstid i følge selger.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré/gang, bad, wc, to soverom og stue/kjøkken

Boligen har en egen parkeringsplass i felles garasjekjeller med adkomst via felles garasjeport. I tillegg disponerer boligen en ekstern bod på loftet, og et mindre skap i kjeller.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2020.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2010. Badet har dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter. To sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Separat wc:
Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant.

Entré/gang:
Lys og romslig entré/gang med garderobe for oppheng av yttertøy og sko.

Soverom:
Leiligheten har 2 gode soverom. Stort hovedsoverom med plass til dobbeltseng, her har du også plass til å sette inn garderobe. Leilighetens andre soverom har plass til seng, gaderobe og skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Herdet tregulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,51 meter.

Innvendige dører:
Innvendige dører i tre.

Balkong:
Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 5 m^2.
Betongdekke delvis belagt med gulvplater. Rekkverk i betongkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 1,21 m til dekke.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B40 med 43 desibel lydmotstand. Balkongdør med to enkle glass, av eldre alder.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020, i stue og et soverom mot nordvest. Vinduer med to enkle glass, av eldre alder, for øvrig.

Innvendige vann- og avløpsrør:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i wc. Fordelerstokk i himling i bad. Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner er lokalisert i himling i bad. Automatisk vannstopper i kjøkken, og i fordelerskap.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra varmeanlegg. Det er enkelte synlige rørføringer til radiatorene, mens øvrige rørføringer er skjult i bygningskonstruksjonen. Anlegget er hovedsakelig skjult.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra wc og bad. Kullfilterventilator i kjøkken. Friskluftsventil på et soverom. Spalteventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Bad. TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. Tg 2 er gitt på grunn av svellinger.
- Balkongdør. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Eldre dører bør på sikt byttes ut.
- Vinduer. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må forventes vedlikehold/utskiftning av vinduer på sikt.
- Innvendige vann- og avløpsrør. Tilstandsgrad 2 er gitt som følger av nevnte avvik i tilstandsrapporten. Avvikene utgjør en høyere risiko for følgeskader dersom det skulle oppstå en lekkasje.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 3:
- Balkong. Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av alder og betydelig slitasje. Eier opplyser at sameiet dekker kostnadene for utbedring av taket på balkongen, mens utgifter til utbedring av gulv og vegger må dekkes av seksjonseier(ne).

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

Parkering

Boligen har en egen parkeringsplass i felles garasjekjeller med adkomst via felles garasjeport.

Modernisering og påkostninger

2025 - El-sjekk av el anlegget.
2020 - Lagt nytt gulv.
2020 - Avrettet gulv.
2020 - Ny kjøkkeninnredning.
2020 - Nytt røropplegg.
2020 - Malt og behandlet overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Montering av vanntilførsel og avløp til toalett og kjøkken. Installert to nye toaletter. Vennligst se vedlagt kvittering. Arbeid utført av VVS Spesialisten AS.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Staket alle avløpsrør Februar 2025.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja. Det er dreneringsproblemer med balkong i 11 etasje som skaper problemer på alle balkonger i 10 etasje hvor boligen ligger. Dette er Styret i Askergata 2 klar over og har sagt at Sameiet skal utbedre tak og vegger, mens seksjonseier skal utbedre gulv. Det var siste forslag som ble lagt frem i 2024. Dette er en kjent problem som har skapt følgende skader: Fuktskader på yttervegg ved balkongdør: Maling flasser av og det har kommet skader på betongen enkelte steder. Fuktskader i tak: Maling flasser av og skader i betong enkelte stedet Skader på gulv: Maling har flasset av. Ikke sett noen skader i betongen.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja. Det er installert nytt vannbåren varmeanlegg i hele bygget regi av Styre, OBOS (prosjektleder) og Snersrud & Pedersen AS (S&P) (entreprenør).

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Eldre bygg som beveger seg litt. Gulv ble avrettet i 2020. Det ble oppdaget en sprekk i veggsparket februar 2025 på hovedsoverom over dørkarmen. Denne ble sparklet ned med finsparkel og malt over. Alle murvegger er sparklet.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Har installert nytt vannbåren varmeanlegg i hele bygget. For mer informasjon ta kontakt med OBOS som var prosjektleder for Askergata 2. Arbeid utført av Snersrud & Pedersen AS (S&P).

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

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. Bestilte kontroll på el-anlegg i forbinnelse med salg. Sentral fyr er også nytt av 2024.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Det er satt opp anlegg for ladebokser på parkeringsplasser. Det er ikke installert ladeboks på min parkeringsplass da jeg ikke har el-bil.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Dette er nevnt i tidligere post. Vi har hatt et firma som har

utbedret lekasjer på garasje. Dette er beskrivelse fra styret: innebære full oppgraving, reparasjon av dekket, ny membran, opparbeide hageanlegget tilsvarende som i dag. I tillegg vil det settes opp nytt gjerde rundt mur, da dagens gjerde da ikke lenger tilfredsstiller forskriftene. Arbeid utført av: Styret har informasjon.

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?
Ja. Det er oppstart av nytt bygg bak Askergaten 2. Prosjektet "Over Torshov". Dette bygget skal ikke påvirke leiligheten til salgs, men det må tenkes at det kommer støyende arbeider fremover, samt logistikk utfordringer når de kommer i gang.

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?
Ja. Det ble observert rotter i 2022 i kjelleren. Det er siste innlegg og rapport på skadedyr og de ble håndtert med en gang.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp og plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende medfølger:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Ovn
- Mikroovn
- Kokeplate

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

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger

om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Det totale strømforbruket for 2024 er estimert til 4200 kWh, med et ekstra forbruk som følge av at varmeanlegget ikke fungerte som det skulle. Totale strømkostnader for året beløper seg til 8000 kr i følge selger.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 208,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring og varmtvann, garasjeplass, kabel-tv, bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, forretningsførsel, drift m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser om følgende månedlige kostnader knyttet til boligen:

Fyring og varmtvann: kr. 1 260,-
Felleskostnader: kr. 5 112,-
Kabel-TV: kr. 523,-
Garasje: kr. 313,-
Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se energiforbruk.

Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene og avregnes ikke á konto. Styret forbeholder seg imidlertid retten til en eventuell ekstra avregning ved årsslutt dersom faktiske kostnader overstiger budsjettet, da strømprisene er uforutsigbare.

Kjøper gjøres oppmerksom på at renteendringer, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak vedtatt av boligselskapet kan medføre økte felleskostnader. Det er kjøpers ansvar å inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere etter overtakelse.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 432 471,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 729 883,- 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 Askergata 2, orgnr. 883823672

Om sameiet

Sameiet Askergata 2 består av 54 seksjoner med org nr. 883 823 672, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Sameiet har tilgang til fellesvaskeri etter gjeldende regler, samt har de en avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmestertjenesten AS. Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med polisenummer 2548292. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Hva skjer i sameiet:
Det pågår rehabilitering av sentralvarmeanlegg mm. Det er søkt om lån på kr. 16 mil., men det er noe usikkert hvor stort lånebehovet er. Kr. 12 000 000 av lånet er utbetalt pr. 17.06.24. Det er besluttet å kreve inn kr. 3 000 000 ekstra i januar 2025 - til ekstra nedbetaling av lån.

Det er derfor mulig det vil bli en ny økning i andel fellesgjeld/felleskostnader når det blir avklart hvor stort lånebehovet blir.

Fremtidige planer:
- Ferdigstille pågående prosjekter
- Inngjerding av hageanlegg
- Flytting av avfallsløsning
- Fasadevask
- Sykkelparkering
- Bytte av takpapp / membran duk
- Videre utrede mulighet for etablering av p-plasser til utleie
- Innvendig maling i garasjeanlegg
- Rehabilitering / Oppussing av ytre inngangsparti
- Etablere nytt kamerasystem
- Skifte av lysarmatur i trappeløp og kjeller
- Skifte av lysarmatur i garasje
- Etablere nye utvendige lyskilder

• Maling av heisdører

Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene:
2024:
- Nye heiser
- Sentralvarmeanlegg
- Nytt betongdekke hageanlegg
- Veilag

2023:
- Rehabilitering balkonger
- Prosjektering sentralvarmeanlegg
- Utbedring vindu garasje
- Nytt porttelefonsystem
- Ny pipehatt

2022:
-Rehabilitert innvendig inngangsparti med ny belysning, tak og overflater.
-Nye lysarmatur og tepper i oppgang 2-12 etasje
-Gjennomført og lukket avvik ihht lovpålagt EL-kontroll på fellesanlegg.
-Nye vaskemaskiner vaskerom
-Etablert forvaltningsavtale på ladeanlegg
-Demontert/frakoblet eldre radiatoranlegg i garasje

Se årsmøte 2024 som er vedlagt for mer.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 345 573,- pr. 31.12.2024

Lånenummer: HABA02-94927068162.
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo: 13.469.388,-
Antall terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende 7,20%
Innfrielsesdato: 30.04.2054
Andel restsaldo: 290.939,-
Kapitalkostnader: 3.064,-

Sameiet har lån i Svenska Handelsbanken AB.

Fellesgjeld og kapitalkostander:
Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer: 94927068162
Restsaldo: 290 939,15
Kapitalkostnader: 3 064,27

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 290 939,15,-, pr. 03.03.2025.

Fellesformue

Kr 98 001,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 471.282. For 2024 er det budsjettert med et underskudd på kroner -10.586,000.

For det innværende år er det budsjettert med underskudd som skyldes av drift og vedlikehold.
I 2024 er det blitt installert nye heiser og nytt rørsystem/radiatorer til sentralvarmeanlegget. Samt har sameiet måtte starte rehabilitering av garasje og hageanlegget.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgave.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Protector Forsikring
Polisenr. 2548292

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 878 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Askergata 2 tilbyr en ettertraktet beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, med nærhet til både byliv og grønne omgivelser.

Leiligheten ligger i et populært område med gangavstand til et bredt utvalg av fasiliteter. Torshov byr på gode handle- og servicetilbud, hyggelige serveringssteder og flotte grøntområder. Her finner du et variert kulturtilbud, blant

annet på Soria Moria, som huser konserter, teater og restaurant. Området har også en rekke populære spisesteder og caféer, som Trikkestallen, Albatross, Jungel Pizza og Grisen, sistnevnte med uteservering på sommerstid. Dagligvarehandelen kan gjøres blant annet på Coop Extra.

Storo Storsenter, med sitt store utvalg av butikker, ligger kun noen minutter unna med bil og utgjør et godt alternativ til sentrum. Det er også kort vei til Grünerløkka og Carl Berner, begge kjent for sitt brede utvalg av restauranter, caféer og kulturtilbud.

For den treningsglade finnes flere treningssentre i nærheten, som Fresh Fitness, SATS og Myrens Sportssenter.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter med flere parker i umiddelbar nærhet, som Torshovparken og Torshovdalen. Akerselva og de omkringliggende grøntområdene ligger også innen gangavstand, perfekt for tur- og friluftsaktiviteter.

Københavngata ligger kun 4 minutters gange unna og betjenes av bussrutene 21, 20 og 28, samt Flybussen til Gardermoen (FB1). Torshovparken er en kort 4-minutters spasertur unna, med tilgang til bussrutene 20 og 30, samt Flybussen til Gardermoen (FB1). Torshov nås på 8 minutter til fots og har gode forbindelser med trikkelinjene 12, 15 og 18. Carl Berner plass ligger 13 minutters gange unna og tilbyr tilgang til alle T-banelinjer samt bussrute 31.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 17.01.1969 som omhandler Boligblokk m/butikker, kontorer og garasje.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-2255, Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Østgaards gate 44 - Oppføring av leilighetsbygg.
Saksnummer 202108855
Det er søkt om riving av trehuset og oppføring av et nybygg med 34 boliger på eiendommen. Nybygget er et frittliggende punkthus med kjeller, ti etasjer og flatt tak med takterrasse og et takoppbygg. Fasadene utføres med slipt betongoverflate med tilslag av sandfarget pigment og felter med støpt relieff. Vinduer og franske balkonger har stående formater og plasseres i en streng rytme i forhold til hverandre. Vinduene sitter dypt i vegglivet, og innvendige smyg utføres i tre og utvendige smyg utføres med gyllen overflate. Det opparbeides uteoppholdsareal på eiendommens ubebygde arealer. Det er gitt ramme- og igangsettelsestillatelse.

Fagerheimgata 20 A-B - Riving av deler av skorsteiner.
Saksnummer 202201217.
Berørt eiendom består av en boligblokk i bydel Sagene. Søknaden omfatter fjerning av delene av eksisterende skorsteiner som stikker utover takflaten. Skorsteinene blir ikke benyttet i dag på grunn av at de er i dårlig teknisk stand, og av økonomiske grunner velger de å rive i stedet for å utbedre. Pipeløpene fra loft og nedover blir stående. Tillatelse er gitt.

Fagerheimgata 18 - Søknad om bruksendring fra boligformål til tannlegekontor.
Saksnummer 202462460.

Askergata 1 - Innglassing av balkonger.
Saksnummer 201311818.

Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata.
Saksnummer 201901778.Boligbygg Oslo KF foreslår å omregulere dagens parkområde ved Dælenenggata og en del av Dælenenggata, for å legge til rette for 12 omsorgsboliger for personer med kognitiv svikt, sikre dagens parkområde med gangvei og å oppgradere deler av Dælenenggata til gatetun. Forslaget åpner for et nytt bygg med 6 etasjer i forlengelse av Fagerheimgata 11. Grøntarealet mellom Ring 2 og Dælenenggata reguleres til park, og mellom Fagerheimgata og Københavngata reguleres Dælenenggata til gatetun.

Tverrbakken 4 - Fasadeendringer
Saksnummer 202459553Tiltaket gjelder utskifting av balkongrekkverk på fasade mot vest og utvidelse og oppføring av tre brannbalkonger på fasade mot øst samt etablering av branntrapp i Tverrbakken 4 på Torshov.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/13/38:
23.10.1964 - Dokumentnr: 515410 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1964 - Dokumentnr: 516519 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1964 - Dokumentnr: 516520 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1974 - Dokumentnr: 516657 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE TGL ERVERVSSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1974 - Dokumentnr: 516657 - Erklæring/avtale
Ifølge oppdelingsbegjæring best.om biloppstillingsplass, loft- og kjellerbod
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1974 - Dokumentnr: 516657 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om disposisjonsrett
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1983 - Dokumentnr: 504066 - Best om garasje/parkering
GARASJEPLASS NR 3 OVERFØRT TIL D.S. FRA SNR 22

23.11.2001 - Dokumentnr: 73120 - Rettighet
Rettighetshaver: Eriksen Anne Bergitte
Fnr: 010733 35244
LEIEAVTALE
Leiekontrakten er uoppsigelig.
Med flere bestemmelser

25.09.1974 - Dokumentnr: 516657 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 216/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 48 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på

inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 504,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 120 794,- 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 10. mars 2025

Megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Jurist / Partner
Tlf. 47025566

Megler 2

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner

Tlf. 99104502

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Askergata 2

Askergata 2

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	19 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	22 min

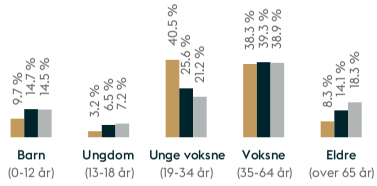
Offentlig transport

Københavngata Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	14 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 å... 40 barn	4 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (1-5 år... 88 barn	5 min 0.4 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 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 Carl Berner	10 min
Fresh Fitness Sinsen	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

Tilstandsrapport

Askergata 2, 0475 OSLO
Selveierleilighet (i blokk):
301-225/13/0/38

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befaringsdato	31. jan. 2025
Til stede	Selger/eier Philip Karlsen Richard Karlsen Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Avvik ifb. utførelse.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 3	Terrasse/balkong	Alder og betydelig slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad	Alder, slitasje og svelling på innredning.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1966. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp og plater. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod på loftet, og et mindre skap i kjeller. Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.
Tomteareal	1877.5 m²
Hjemmelshaver	Philip Karlsen Richard Karlsen

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	El-sjekk av el anlegget.	Håndverker	Fremvist
2020	Lagt nytt gulv.	Håndverker	Ikke fremvist
2020	Avrettet gulv.	Håndverker	Ikke fremvist
2020	Ny kjøkkeninnredning.	Håndverker	Ikke fremvist
2020	Nytt røropplegg.	Håndverker	Fremvist
2020	Malt og behandlet overflater.	Egeninnsats	Ikke aktuelt

Kommentar
Gulvet i entré er ifølge eier lagt som egeninnsats.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 1

Entrédør i brannklasse B40 med 43 desibel lydmotstand.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Ytterdører — TG 2

Balkongdør med to enkle glass, av eldre alder.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Bemerk at omramming og belistning er av eldre dato, og bærer preg av fuktpåkjenning over lengre tid.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Dørbladet tar i karmen og er noe hard å låse. Behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Eldre dører bør på sikt byttes ut.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020, i stue og et soverom mot nordvest.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 2

Vinduer med to enkle glass, av eldre alder, for øvrig.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Bemerk at omramming og belistning er av eldre dato, og bærer preg av fuktpåkjenning over lengre tid.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må forventes vedlikehold/utskiftning av vinduer på sikt.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei, eier opplyser at dør som tok i karm under befaring nå er utbedret.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 2 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 3 mm.

Vurdering
Eier opplyser at gulvet er avrettet i forbindelse med legging av nytt gulv. Deler av gulvet i gangen er forhøyet.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Herdet tregulv.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje. Eier opplyser at enkelte veggoverflater er malt i etterkant av befaring.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,51 meter.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i wc.
Fordelerstokk i himling i bad.
Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i himling i bad.
Automatisk vannstopper i kjøkken, og i fordelerskap.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
En stoppekran til varmtvann var hard å vri om, og ville ikke stenge vannet helt. Det anbefales å smøre denne.
Kaldtvannskran er funksjonstestet og er vurdert tilfredsstillende.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?
Nei. I dette tilfellet er avløpsrøret skjult i konstruksjonen, og det er ikke fysisk mulig å besiktige eventuell stakeluke eller lufting.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?
Det er registrert fuktskjolder og avdrypsmerker på oversiden av luke til stoppekraner i badet.

Vurdering
Det er bemerket følgende avvik i forbindelse med fordelerskap i wc:
- Fordelerskap er uten sprutplate.
- Registrert k-rør i gjennomføring til fordelerskap (utett rørgjennomføring).

Det er bemerket følgende avvik i forbindelse med fordelerstokk i himling i bad:

- Fordelerstokk er plassert over himling uten overløp til rom med sluk.
- Inspeksjonsluke i himling har ikke spalter slik at eventuelt lekkasjevann synliggjøres.

Bemerk at det er montert automatisk vannstopper i fordelerskap i wc.

Tilstandsgrad 2 er gitt som følger av nevnte avvik. Avvikene utgjør en høyere risiko for følgeskader dersom det skulle oppstå en lekkasje.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra varmeanlegg.
Det er enkelte synlige rørføringer til radiatorene, mens øvrige rørføringer er skjult i bygningskonstruksjonen.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

Vurdering
Eier opplyser at radiatorer og vannrør er byttet ut i 2024, i regi av sameiet.
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra wc og bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Frisklufts ventil på et soverom.
Spalteventiler i vinduer.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.

Kjøkkenet er ifølge eier flyttet ut i utvidet stue, og er ikke påkoblet mekanisk/forsert avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.

Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte i døren for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Stekeovn, platetopp, mikro, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2020.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 3

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 5 m².
Betongdekke delvis belagt med gulvplater.
Rekkverk i betongkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 1,21 m til dekke.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Balkongen (gulv, vegger og tak) bærer preg av eldre og betydelig slitasje. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Ja. Eier opplyser at avrenningssluk er underdimensjonert og at sluk tetter seg, samtidig som det fra tid til annen renner vann fra nanoen over.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av alder og betydelig slitasje.
Eier opplyser at sameiet dekker kostnadene for utbedring av taket på balkongen, mens utgifter til utbedring av gulv og vegger må dekkes av seksjonseier(ne).
Kostnadsestimat: 10 000 kr - 50 000 kr.

Bad

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er ifølge eier pusset opp i 2010.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning

TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

To sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.
Et sluk har begrenset mulighet for rensing. Begrenset og urengjorte sluk kan føre til oppdemming og lekkasjer.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.
Bemerk eldre skurhull ved opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert dør i deler av våtsonen. Døren er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert mindre svellinger på benkeskapet.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av svellinger.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Wc

Sanitær

TG 1

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatt front.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Det er fremvist el-sjekk av en godkjent elektroinstallatør, datert 19.02.2025. El-sjekk ble utført i etterkant av befaring, og det ble imidlertid gjennomført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor under takstingeniørens befaringen.

Fremvist el-sjekk ble i stor grad lagt i grunn for vurdering av el-anlegget.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ukjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Kursfortegnelse må oppdateres.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende arbeider:

- Bytte av defekt komfyrvakt. Kunden ønsket en rask gjennomgang av anlegget ifm. salg. Alle kurser ble isolasjonstestet og det ble utført jordfeil test. Det ble ikke målt noe feil med isolasjon og jordfeilvern løste ut mellom 22-25mA. Det ble demontert enkelte stikk i installasjonen, men ikke funnet noen avvik. Stikkontaktene var av ukjent fabrikat(trolig Namron) og bar preg av dårlig kvalitet, på kontrolltidspunktet var også stikkontaktene på kjøkkenbenken knekt, trolig pga sprø plast. Disse bør skiftes ut. Øvrig installasjon virket OK. Det ble ikke fremvist noen dokumentasjon på anlegget, men anlegget fremstår å være fra nyere tid. Det ble derfor tatt utgangspunkt i NEK 400:2010 (datert, 19.02.2025).

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene og fremvist el-sjekk av TALLBERG ELEKTRO AS, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Eier opplyser at nevnt stikkontakt er byttet ut.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
10. etasje	64			5
Loft		4		
Sum	64	4		5
Totalt bruksareal	68			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Skapet i kjeller er ikke måleverdig, men har et areal målt til ca. 0,25 m².

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
10. etasje	Bad, wc, entré/gang, to soverom og stue/kjøkken		
Loft		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
10. etasje	64		Bad, wc, entré/gang, to soverom og stue/kjøkken	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Oppdragsnr.
13-0545/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Philip Karlsen	Richard Karlsen

Gateadresse
Askergata 2

Poststed	Postnr
OSLO	0475

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 7

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Tryg
Polise/avtalenr.: 7477213

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: 13-0545/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagjært
Beskrivelse: Montering av vanntilførsel og avløp til toalett og kjøkken. Installert to nye toaletter. Vennligst se vedlagt kvittering
Arbeid utført av: VVS Spesialisten AS

Filer
VVS Spesialisten AS.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av ufagjært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Staket alle avløpsrør Februar 2025

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
Beskrivelse: Det er dreneringsproblemer med balkong i 11 etasje som skaper problemer på alle balkonger i 10 etasje hvor boligen ligger. Dette er Styret i Askergata 2 klar over og har sagt at Samelet skal utbedre tak og vegger, mens seksjonseier skal utbedre gulv. Det var siste forslag som ble lagt frem i 2024. Dette er en kjent problem som har skapt følgende skader: Fuktskader på yttervegg ved balkongdør: Maling flasser av og det har kommet skader på betongen enkelte steder. Fuktskader i tak: Maling flasser av og skader i betong enkelte stedet Skader på gulv: Maling har flasset av. Ikke sett noen skader i betongen.

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
Beskrivelse: Det er installert nytt vannbåren varmeanlegg i hele bygget regi av Styre, OBOS (prosjektleder) og Snersrud & Pedersen AS (S&P) (entreprenør).

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Eldre bygg som beveger seg litt. Gulv ble avrettet i 2020. Det ble oppdaget en sprekk i veggsparket februar 2025 på hovedsoverom over dørkarmen. Denne ble sparklet ned med finsparkel og malt over. Alle murvegger er sparklet.

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagjært
Beskrivelse: Har installert nytt vannbåren varmeanlegg i hele bygget. For mer informasjon ta kontakt med OBOS som var prosjektleder for Askergata 2.
Arbeid utført av: Snersrud & Pedersen AS (S&P)

Filer
Samsvarserklæring.pdf

Document reference: 13-0545/24

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

Beskrivelse: Bestilte kontroll på el-anlegg i forbinnelse med salg. Sentral fyr er også nytt av 2024

Filer

Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko.pdf

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

Beskrivelse: Det er satt opp anlegg for ladebokser på parkeringsplasser. Det er ikke installert ladeboks på min parkeringsplass da jeg ikke har el-bil

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Dette er nevnt i tidligere post. Vi har hatt et firma som har utbedret lekasjer på garasje. Dette er beskrivelse fra styret: Innebære full oppgraving, reparasjon av dekket, ny membran, opparbeide hageanlegget tilsvarende som i dag. I tillegg vil det settes opp nytt gjerde rundt mur, da dagens gjerde da ikke lenger tilfredsstiller forskriftene.

Arbeid utført av: Styret har informasjon

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

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

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

Beskrivelse: Det er oppstart av nytt bygg bak Askergaten 2. Prosjektet "Over Torshov". Dette bygget skal ikke påvirke leiligheten til salgs, men det må tenkes at det kommer støyende arbeider fremover, samt logistikk utfordringer når de kommer i gang.

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 13-0545/24

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

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

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

Beskrivelse: Det ble observert rotter i 2022 i kjelleren. Det er siste innlegg og rapport på skadedyr og de ble håndtert med en gang.

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

Document reference: 13-0545/24

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13-0545/24

Document reference: 13-0545/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Philip Karlsen	d50e288debb1abf3d8a0d320d0291427a666dea2	05.03.2025 10:33:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

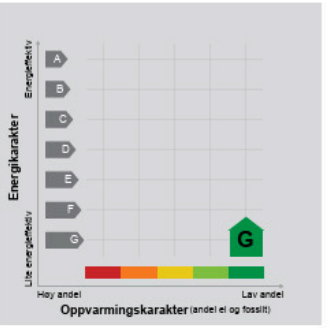
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Richard Karlsen	e5652b177053613d5e5ad7a2eb0880a4aef1a826	05.03.2025 09:34:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Askergata 2
Postnummer	0475
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	38
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80554079
Bruksenhetsnummer	H1004
Merkenummer	Energiattest-2025-89548
Dato	10.03.2025



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)

- Etterisolering av yttervegg
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen

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	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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 svaren@enova.no.

Plikten 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: 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 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig måleruteutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 10: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Brukertiltak

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: 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 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 26: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0545/24 . Vår ref.: 7249-1-38 Dato: 03.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Askergata 2
Organisasjonsnr:	883823672
Seksjonseier:	Karlsen, Richard
Medeier:	Karlsen, Philip
Leilighetsnummer:	38
Adresse:	Askergata 2, 0475 OSLO
Seksjonsnummer:	38
Gnr.	225
Bnr.	13

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927068162
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	13 469 388,00
Innfrielsesdato:	30.04.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 895,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
VV/Fyring	1 260,00	
Felleskostnader	5 112,00	
Kabel-tv	523,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	331,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 359,-
Annen formue:	98 001,-
Gjeld:	345 573,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927068162
Restsaldo:	290 939,15
Kapitalkostnader:	3 064,27

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 290 939,15,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kathrine Ween Sie pr. e-post: kathrine.w.sie@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

V E D T E K T E R

for

Sameiet Askergata 2, org. nr. 883 823 672

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Askergata 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.9.1974 og 2.2.2006.

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4 -1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Innvendig vedlikehold av garasjebygget påhviler garasjeplasseierne.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

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

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

HUSORDENSREGLER - SAMEIET ASKERGATA 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7249
Sameiet Askergata 2

Velkommen til årsmøte i Sameiet Askergata 2

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

Dato for årsmøtet:
30. mai 2024 kl. 18:00, Lilleborg Kirke - Dagligstuen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.
8. Ekstraordinær Kapitalinnkreving
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Askergata 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kathrine W. Sie fra OBOS, velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Kathrine W. Sie foreslått. Som protokollvitne velges .. foreslås i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7249 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-.

Styret har budsjettert med kr. 150 000, men sett i lys av årsakene under mener styret honoraret bør økes til kr. 250 000,-.

Følgende årsaker ligger til grunn for høyere sats i inneværende år:

1. Forlenget styreperiode med 3 mnd, hvilket utgjør 1/4 av neste styreperiode.

2. Omfang av saker i inneværende år:
Forsikringssaker
Oppfølging av seksjonseieres vedlikeholdsansvar

*Prosjektering sentralvarmeanlegg
*Rehabilitering hagedekke
Prosjektering av nye heiser
Etablering av nytt dørtelefonsystem
Nedklassifisering av Østgaardsgate og etablering av veilag ifbm med dette
Etablering av ny og forbedret avtale med Telia fom 1. mai 2024

Oppsummert, i tillegg til det som kan forventet som normalt styrearbeid i inneværende periode har vi i tillegg hatt store prosjekter som har medført betydelig tidsbruk til befaring, møtevirksomhet og annet tilleggsarbeid i styremedlemmers ordinære arbeidstid. Arbeidet som har vært lagt ned, har også medført betydelige besparelser ifht opprinnelige tilbudte prisanslag.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 250 000 ,-

Sak 7

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning ASom administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning ASfår fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig.Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

· Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.

· Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres

· Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale

· Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen

· Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale

· Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet

· Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 000,- inkl mva og maksimum kr 18 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 1 950,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak med vedtektsendring som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av andel fellesgjeld.

Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.

Forslag til vedtak
Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter: ”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.

Sak 8

Ekstraordinær Kapitalinnkreving

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som en delfinansiering og nedbetaling av gammelt lån, foreslår styret en ekstraordinær innbetaling på til sammen kr. 3 000 000,-
Fordeling av innbetaling fremkommer av vedlagte regneark som heter:
"Budsjetterte Felleskostnader 2025 - restlån 13 millioner"
"Budsjetterte Felleskostnader 2025 - restlån 16 millioner"

Forslag til vedtak

Det kreves inn ekstraordinært kr. 3 000 000,- som foreslått

Vedlegg

2. Budsjetterte Felleskostnader 2025 - restlån 13 millioner.pdf

3. Budsjetterte Felleskostnader 2025 - restlån 16 millioner.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ronny Madsen

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

- Ørjan Hafstad Olsen

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

- Tobias Jungbark
  Tidligere erfaring som styreleder og praktisk kunnskap.

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

- Tobias Jungbark
  Tidligere erfaring som styreleder og praktisk kunnskap.

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

Information classification: Ramirent Standard

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ronny Madsen	Askergata 2
Styremedlem	Ørjan Hafstad Olsen	Askergata 2
Styremedlem	Victor Undli	Askergata 2

Valgkomiteen

Chris Rene Granli	Askergata 2
Nora Langleite Jancey	Askergata 2

Kontaktinformasjon

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret, og øvrige beboere. Se www.askergata2.no.

Facebook
Se også https://www.facebook.com/groups/askergata2/ Denne brukes av enkelte i sameiet for å utveksle informasjon, men er ikke lenger en del av styrets offisielle kommunikasjonskanal.

Styretavla.no
Oppslagstavle i inngangsparti som benyttes til å kommunisere informasjon fra styret. Plattformen kan også benyttes av beboere til blant annet nabovarsling. Se informasjon på skjerm for bruk.

Generelle opplysninger om Sameiet Askergata 2
Sameiet består av 54 seksjoner.
Sameiet Askergata 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 883823672, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
225 13

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Askergata 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Perioden som har vært:

Styrets arbeid
Utover generell drift har det vært utført følgende:

Styremøter:
Det har vært gjennomført 14 ordinære styremøter, i tillegg til prosjektmøter for sentralvarmeanlegg og hagedekke.

Forsikringssaker:
Sameiet har hatt 2 ulike lekkasje/fuktskader hvorpå disse nå er utbedret og avsluttet mot vårt forsikringsselskap.

Seksjonseiers vedlikeholdsansvar:
Fulgt opp seksjonseiers ansvar til utbedring av mangelfullt vedlikehold i 4 seksjoner.

Heis:
Fulgt opp signert avtale og startet arbeidet med rehabilitering av sameiets 2 heiser.
Skifte av glass i underkjente heisdører. Utskiftning av sikringsskap.

Sentralvarmeanlegg:
Prosjektering, befaring og valg av entreprenør for etablering av nytt rør/varmesystem for fyring i sameiet. Oppstart av byggetrinn.

Garasje:
Prosjektert og ferdigstilt arbeid med tetting av ødelagte vinduer i garasjeanlegg, samt etablert nye avløpsrør fra hageanlegg gjennom garasje med fangrist.

Hage:
Prosjektert og ferdigstilt rehabilitering av dekket i sameiets hageanlegg og p-plass.
Prosjektert ny inngjerding etter økning av høyde på sameiets dekke.

Avfallsløsning:
Prosjektert flytting av sameiets avfallsløsning

Porttelefon:
Etablert og ferdigstilt nytt porttelefonsystem gjennom Defigo.

Tak/pipe:
Befaring av sameits tak, samt rehabilitering av pipehatt

Telia:
Etablert ny og forbedret 3-årig avtale med Telia

Økonomi:
Refinansiering ifbm med opplåning av midler til dekning av sameiets pågående prosjekter.

Veilag / Nedklassifisering av Østgaardsgate:
Initiert etablering av veilag med nabogårder ifbm nedklassifisering av Østgaardsgate.
Etablert avtale for regulering av p-forbud i samme gate.

Fremtidige planer:

- Ferdigstille pågående prosjekter
- Inngjerding av hageanlegg
- Flytting av avfallsløsning
- Fasadevask
- Sykkelparkering
- Bytte av takpapp / membran duk
- Videre utrede mulighet for etablering av p-plasser til utleie
- Innvendig maling i garasjeanlegg
- Rehabilitering / Oppussing av ytre inngangsparti
- Etablere nytt kamerasystem
- Skifte av lysarmatur i trappeløp og kjeller
- Skifte av lysarmatur i garasje
- Etablere nye utvendige lyskilder
- Maling av heisdører

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 13 for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økningen av felleskostnader fra august 2023.

Driftskostnadene er omtrent 1 million lavere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak lavere kostnader til konsulenttjenester og til energi/fyring enn budsjettert. Denne posten er fortsatt tilstede, men i inneværende år da arbeidet med sentralvarmeanlegget starter nå i vår.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 558 069.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 10 250 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Askergata 2.

Lån
Sameiet Askergata 2 har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på mindre forventede justeringer av felleskostnader for året 2024, forutsatt vedtak om ekstraordinær innbetaling av minimum tilsvarende gammelt / eksisterende lån fra 2009 eller alternativt større beløp.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ASKERGATA 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ASKERGATA 2.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Penneo Dokumentnøkkel: 7B3SM-Y54KD-LBB66-48AKX-CG1JZ-BOSLE

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7B3SM-Y54KD-UBB66-4BAKX-CG1JZ-BOSLE

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 358 447	2 852 550	3 174 000	3 651 000
Ladeinntekter EL-bil		8 305	0	0	5 000
Andre inntekter	3	60 235	36 475	32 000	34 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 426 987**	**2 889 025**	**3 206 000**	**3 690 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 128	-29 357	-31 000	-19 000
Styrehonorar	5	-130 000	-115 000	-130 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-11 164	-8 445	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-109 078	-104 868	-110 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-247 516	-57 057	-1 212 000	-862 000
Drift og vedlikehold	8	-715 616	-679 146	-457 000	-10 484 000
Forsikringer		-130 271	-105 071	-130 000	-143 000
Kommunale avgifter	9	-416 591	-347 113	-417 000	-488 000
Energi/fyring		-377 683	-645 511	-700 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-316 388	-267 177	-290 000	-339 000
Andre driftskostnader	10	-271 931	-249 235	-230 000	-225 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 753 365**	**-2 607 980**	**-3 717 000**	**-13 236 000**
DRIFTSRESULTAT		**673 623**	**281 045**	**-511 000**	**-9 546 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 011	2 974	0	4 000
Finanskostnader	12	-211 352	-161 838	-367 000	-1 044 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-202 341**	**-158 864**	**-367 000**	**-1 040 000**
ÅRSRESULTAT		**471 282**	**122 181**	**-878 000**	**-10 586 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		471 282	122 181		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 543	50
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		172 162	153 314
Andre kortsiktige fordringer		0	5 064
Driftskonto OBOS-banken		330 811	199 246
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	750
Sparekonto OBOS-banken		201 267	285 481
SUM OMLØPSMIDLER		**716 782**	**653 904**
SUM EIENDELER		**716 782**	**653 904**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 699 302	-3 170 584
SUM EGENKAPITAL		**-2 699 302**	**-3 170 584**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 257 372	3 411 864
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 257 372**	**3 411 864**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 519	28 614
Leverandørgjeld		104 954	376 125
Skyldige offentlige avgifter		0	1 032
Påløpte renter		1 240	1 103
Annen kortsiktig gjeld		0	5 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		**158 713**	**412 624**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**716 782**	**653 904**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2024.2024
Styret i Sameiet Askergata 2
Ronny Madsen /s/ Ørjan Hafstad Olsen /s/ Victor Undli /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 117 669
Kabel-TV	177 552
Garasjeleie	57 671
Parkeringsleie	19 255
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 372 147**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-7 117
Parkering	-6 583
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 358 447**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie fakturert	2 494
Viderefakturert ekstra malingsarbeid	14 000
Reklameinntekt Aparent AS	10 000
Antenneplass Telenor Norge AS	33 741
SUM ANDRE INNTEKTER	**60 235**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-7 000
Arbeidsgiveravgift	-20 128
SUM PERSONALKOSTNADER	**-27 128**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 525, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 164.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-10 156
OBOS Prosjekt AS	-223 537
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 823
SUM KONSULENTHONORAR	**-247 516**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-204 986
Drift/vedlikehold VVS	-14 345
Drift/vedlikehold elektro	-16 935
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-126 001
Drift/vedlikehold heisanlegg	-307 399
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 648
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 506
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-798
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-715 616**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-292 294
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-124 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-416 591**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-18 656
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 446
Diverse leiekostnader/leasing	-26 305
Vaktmestertjenester	-92 819
Vakthold	-1 000
Renhold ved firmaer	-101 378
Andre fremmede tjenester	-2 660
Trykksaker	-745
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 664
Andre kostnader tillitsvalgte	-525
Andre kontorkostnader	-2 238
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-3 295
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-271 931**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 043
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 786
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 182
SUM FINANSINNTEKTER	**9 011**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-198 920
OBOS-banken	-12 432
SUM FINANSKOSTNADER	**-211 352**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2016	-4 796 250	
Nedbetalt tidligere	1 384 386	
Nedbetalt i år	3 411 864	
		0

Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 12,5 år.

Opprinnelig 2023	-3 595 000	
Nedbetalt i år	337 628	
		-3 257 372
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 257 372**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med polisenummer 2548292. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Nye heiser Sentralvarmeanlegg Nytt betongdekke hageanlegg Veilag	Rehabilitert begge heiser Nye rør og varmekilder til sentralvarmeanlegg Nytt dekke og membran i hageanlegg Etablert veilag ifhb nedklassifisering av Østgaardsgate
2023	Rehabilitering balkonger Prosjektering sentralvarmeanlegg Utbedring vindu garasje Nytt porttelefonsystem Ny pipehatt	Fulgt opp seksjonseiers vedlikeholdsplikt og pålagt utbedring ihht vedtekter på enkelte balkonger Prosjektering og anbudsrunde sentralvarmeanlegg Reparasjon/lukking av vindu i garasjeanlegg Nytt porttelefonsystem: Defigo
2022	Rehabilitert innvendig inngangsparti Rehabilitering øvrige etasjer EL-kontroll Utskiftning maskiner vaskeri Administrasjonsavtale ladeanlegg Radiator garasje ikke i drift	Ny belysning, tak og overflater. Nye lysarmatur og tepper i oppgang 2-12 etasje Gjennomført og lukket avvik ihht lovpålagt EL-kontroll på fellesanlegg. Nye vaskemaskiner vaskerom Etablert forvaltningsavtale på ladeanlegg Demontert/frakoblet eldre radiatoranlegg i garasje
2021	Utbedring fasade mot p-plass Utbedring av varmekilder i enkelte seksjoner Avtrekksvifte Vedlikeholdsplan	Rehabilitering vegg og pusset fasade Skiftet større andel radiatorer Ny avtrekksvifte – sydlig løp Utarbeidet ny vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS.
2020	Infrastruktur/ladestasjoner Elbil Nytt låssystem Ny varmtvannsbereder	Bluetec ladeløsning Iloq låssystem Varmtvannsbereder m/økt kapasitet

	Nytt kablet brannvarsling Avtrekksvifte Utbedring garasjeport Diverse avtaler Diverse prosjektering	Kablet brannvarslingsanlegg v/ Gowens Service og kontroll av avtrekksvifte Innbruddssikring garasjeanlegg Inngått samarbeidsavtale med renholdsfirma Prosjektering oppussing av oppganger
2019	Diverse	Diverse Prosjektering av fremtidig oppgradering og vedlikehold
2018	Oppkobling SD Anlegg Informasjonsdisplay inngangsparti Kameraovervåkning Utbedring heiser Div. prosjektering Øvrig vedlikehold	Oppkobling SD Anlegg (fyringsanlegg) Informasjonsdisplay styretavla.no Kamera ved alle innganger Utbedring av begge heiser, ref. heiskontrollen Styreenhet stor heis Ny servicepartner på heis Nye hagemøbler Diverse innhenting av priser/anbud for fremtidig vedlikehold.
2017	Ny EL-kjel fyringsrom Felles brannvarslingssystem Rehabilitering bærende søyler garasjeanlegg	Ny EL-kjel fyringsrom i eksisterende løsning. Felles brannvarslingssystem fra Get Utbedring av skader på bæresøyler i garasjeanlegg.
2015	Alternativ fyring, biobrensel.	Alternativ fyring, biobrensel. Biobrenseltanker installert som alternativ til utgått oljetank som er fjernet.
2009	Soilrør og stigeledninger	Soilrør og stigeledninger

Seksjon nr	EIERBRØK	Ekstraordinær Innbetaling	Fellesgjeld 13 000 000	Felleskostnader Generelt Budsjett	Andel renter og avdrag	Andel sparing	Tillegg til felleskostnader Tv/Internett	Budsjettert VV/Fyring	Totalt
1	108	**32 400**	140 400	1 215	966	270	523	630	**kr 3 604**
2	199	**59 700**	258 700	2 239	1 781	498	523	1 161	**kr 6 201**
3	199	**59 700**	258 700	2 239	1 781	498	523	1 161	**kr 6 201**
4	167	**50 100**	217 100	1 879	1 494	418	523	974	**kr 5 288**
5	167	**50 100**	217 100	1 879	1 494	418	523	974	**kr 5 288**
6	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
7	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
8	167	**50 100**	217 100	1 879	1 494	418	523	974	**kr 5 288**
9	169	**50 700**	219 700	1 901	1 512	423	523	986	**kr 5 345**
10	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
11	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
12	167	**50 100**	217 100	1 879	1 494	418	523	974	**kr 5 288**
13	169	**50 700**	219 700	1 901	1 512	423	523	986	**kr 5 345**
14	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
15	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
16	167	**50 100**	217 100	1 879	1 494	418	523	974	**kr 5 288**
17	169	**50 700**	219 700	1 901	1 512	423	523	986	**kr 5 345**
18	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
19	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
20	167	**50 100**	217 100	1 879	1 494	418	523	974	**kr 5 288**
21	169	**50 700**	219 700	1 901	1 512	423	523	986	**kr 5 345**
22	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
23	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
24	167	**50 100**	217 100	1 879	1 494	418	523	974	**kr 5 288**
25	167	**50 100**	217 100	1 879	1 494	418	523	974	**kr 5 288**
26	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
27	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
28	167	**50 100**	217 100	1 879	1 494	418	523	974	**kr 5 288**
29	169	**50 700**	219 700	1 901	1 512	423	523	986	**kr 5 345**
30	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
31	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
32	167	**50 100**	217 100	1 879	1 494	418	523	974	**kr 5 288**
33	169	**50 700**	219 700	1 901	1 512	423	523	986	**kr 5 345**
34	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
35	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
36	167	**50 100**	217 100	1 879	1 494	418	523	974	**kr 5 288**
37	169	**50 700**	219 700	1 901	1 512	423	523	986	**kr 5 345**
38	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
39	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
40	167	**50 100**	217 100	1 879	1 494	418	523	974	**kr 5 288**
41	169	**50 700**	219 700	1 901	1 512	423	523	986	**kr 5 345**
42	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
43	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
44	167	**50 100**	217 100	1 879	1 494	418	523	974	**kr 5 288**
45	169	**50 700**	219 700	1 901	1 512	423	523	986	**kr 5 345**
46	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
47	216	**64 800**	280 800	2 430	1 933	540	523	1 260	**kr 6 686**
48	374	**112 200**	486 200	4 208	3 346	935	523	2 182	**kr 11 194**
49	108	**32 400**	140 400	1 215	966	270	523	630	**kr 3 604**
50	78	**23 400**	101 400	878	698	195	523	455	**kr 2 748**
51	139	**41 700**	180 700	1 564	1 244	348	523	811	**kr 4 489**
52	119	**35 700**	154 700	1 339	1 065	298	523	694	**kr 3 918**
53	119	**35 700**	154 700	1 339	1 065	298	523	694	**kr 3 918**
54	113	**33 900**	146 900	1 271	1 011	283	523	659	**kr 3 747**
SUM	**10 000**	**3 000 000**	**13 000 000**	**112 500**	**89 478**	**25 000**	**28 242**	**58 333**	**kr 313 553**

Da strømprisen de siste år har vært særs variabel, har styret valgt å skille ut kostnader til varmtvann/fyring i egen post.
Dette gir en direkte sammenheng med hva som er budsjettert målt mot hva som reelt blir fakturert,
og gir videre sameiet mulighet til å avregne og tilleggsfakturere avvik etter eierbrøk ved årsslutt.

Seksjon nr	EIERBRØK	Fellesgjeld 16 000 000	Felleskostnader Generell Felleskost	Andel renter og avdrag	Andel sparing	Tillegg til felleskostnader Tv/Internett	Budsjettert tillegg VV/Fyring	Totalt
1	108	172 800	1 215	1 189	270	523	630	kr 3 827
2	199	318 400	2 239	2 192	498	523	1 161	kr 6 612
3	199	318 400	2 239	2 192	498	523	1 161	kr 6 612
4	167	267 200	1 879	1 839	418	523	974	kr 5 633
5	167	267 200	1 879	1 839	418	523	974	kr 5 633
6	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
7	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
8	167	267 200	1 879	1 839	418	523	974	kr 5 633
9	169	270 400	1 901	1 861	423	523	986	kr 5 694
10	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
11	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
12	167	267 200	1 879	1 839	418	523	974	kr 5 633
13	169	270 400	1 901	1 861	423	523	986	kr 5 694
14	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
15	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
16	167	267 200	1 879	1 839	418	523	974	kr 5 633
17	169	270 400	1 901	1 861	423	523	986	kr 5 694
18	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
19	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
20	167	267 200	1 879	1 839	418	523	974	kr 5 633
21	169	270 400	1 901	1 861	423	523	986	kr 5 694
22	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
23	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
24	167	267 200	1 879	1 839	418	523	974	kr 5 633
25	167	267 200	1 879	1 839	418	523	974	kr 5 633
26	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
27	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
28	167	267 200	1 879	1 839	418	523	974	kr 5 633
29	169	270 400	1 901	1 861	423	523	986	kr 5 694
30	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
31	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
32	167	267 200	1 879	1 839	418	523	974	kr 5 633
33	169	270 400	1 901	1 861	423	523	986	kr 5 694
34	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
35	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
36	167	267 200	1 879	1 839	418	523	974	kr 5 633
37	169	270 400	1 901	1 861	423	523	986	kr 5 694
38	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
39	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
40	167	267 200	1 879	1 839	418	523	974	kr 5 633
41	169	270 400	1 901	1 861	423	523	986	kr 5 694
42	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
43	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
44	167	267 200	1 879	1 839	418	523	974	kr 5 633
45	169	270 400	1 901	1 861	423	523	986	kr 5 694
46	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
47	216	345 600	2 430	2 379	540	523	1 260	kr 7 132
48	374	598 400	4 208	4 119	935	523	2 182	kr 11 966
49	108	172 800	1 215	1 189	270	523	630	kr 3 827
50	78	124 800	878	859	195	523	455	kr 2 909
51	139	222 400	1 564	1 531	348	523	811	kr 4 776
52	119	190 400	1 339	1 311	298	523	694	kr 4 164
53	119	190 400	1 339	1 311	298	523	694	kr 4 164
54	113	180 800	1 271	1 244	283	523	659	kr 3 980
SUM	10 000	16 000 000	112 500	110 127	25 000	28 242	58 333	kr 334 202

Da strømprisen de siste år har vært særs variabel, har styret valgt å skille ut kostnader til varmtvann/fyring i egen post.
Dette gir en direkte sammenheng med hva som er budsjettert målt mot hva som reelt blir fakturert,
og gir videre sameiet mulighet til å avregne og tilleggsfakturere avvik etter eierbrøk ved årsslutt.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24

Selskapsnummer: 7249 **Selskapsnavn:** Sameiet Askergata 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Askergata 2

Organisasjonsnummer: 883823672
Møtet ble avholdt 30. mai kl. 18:00, Lilleborg Kirke - Dagligstuen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Kathrine W. Sie fra OBOS, velges som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registrerte i frammøtelisten som stemmeberettigede.

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen velges Kathrine W. Sie foreslått. Som protokollvitne velges Bella Qvam

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt. Det ble stemt over protokolltilførsel som følger: Det anmerkes at note 14 inneholder feil rentesats på lån. Dette ble enstemmig godkjent.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-.

Styret har budsjettert med kr. 150 000, men sett i lys av årsakene under mener styret honoraret bør økes til kr. 250 000,-.

Følgende årsaker ligger til grunn for høyere sats i inneværende år:

1. Forlenget styreperiode med 3 mnd, hvilket utgjør 1/4 av neste styreperiode.

2. Omfang av saker i inneværende år:
Forsikringssaker
Oppfølging av seksjonseieres vedlikeholdsansvar
*Prosjektering sentralvarmeanlegg
*Rehabilitering hagedekke
Prosjektering av nye heiser
Etablering av nytt dørtelefonsystem
Nedklassifisering av Østgaardsgate og etablering av veilag ifbm med dette
Etablering av ny og forbedret avtale med Telia fom 1. mai 2024

Oppsummert, i tillegg til det som kan forventet som normalt styrearbeid i inneværende periode har vi i tillegg hatt store prosjekter som har medført betydelig tidsbruk til befaring, møtevirksomhet og annet tilleggsarbeid i styremedlemmers ordinære arbeidstid. Arbeidet som har vært lagt ned, har også medført betydelige besparelser ifht opprinnelige tilbudte prisanslag.

Forslag til vedtak:
Det gis et styrehonorar på kr 100 000 og et tilleggshonorar på kr 150 000 for ekstra arbeid i perioden som har vært.

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning ASom administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning ASfår fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre

Transaction 09222115557518882052 Signed KWS, BGQ

ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig.Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

· Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.

· Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres

· Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale

· Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen

· Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale

· Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet

· Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 000,- inkl mva og maksimum kr 18 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 1 950,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak med vedtektsendring som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av andel fellesgjeld.

Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ".

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Ekstraordinær Kapitalinnkreving

Som en delfinansiering og nedbetaling av gammelt lån, foreslår styret en ekstraordinær innbetaling på til sammen kr. 3 000 000,-
Fordeling av innbetaling fremkommer av vedlagte regneark som heter:
"Budsjetterte Felleskostnader 2025 - restlån 13 millioner"
"Budsjetterte Felleskostnader 2025 - restlån 16 millioner"

Forslag til vedtak:
Det kreves inn ekstraordinært kr. 3 000 000,- i januar 2025.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ronny Madsen

Følgende stilte til valg:
Ronny Madsen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ørjan Hafstad Olsen

Følgende stilte til valg:
Ørjan Hafstad Olsen

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Tobias Jungbark

Følgende stilte til valg:
Tobias Jungbark

Garasjeutvalg (1 år)
Følgende ble valgt:
Tobias Jungbark

Følgende stilte til valg:
Tobias Jungbark

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:

Transaction 09222115557518882052 Signed KWS, BGQ

Chris Rene Granli
Nora Langleite Jancey

Følgende stilte til valg:
Chris Rene Granli
Nora Langleite Jancey

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
ASKERGATA 2

Dato: 03.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506636
8344115

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 13

Vi viser til bestilling av 20250303 for ASKERGATA 2.

GNR. 225 BNR. 13

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.05.1885.

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

1871 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

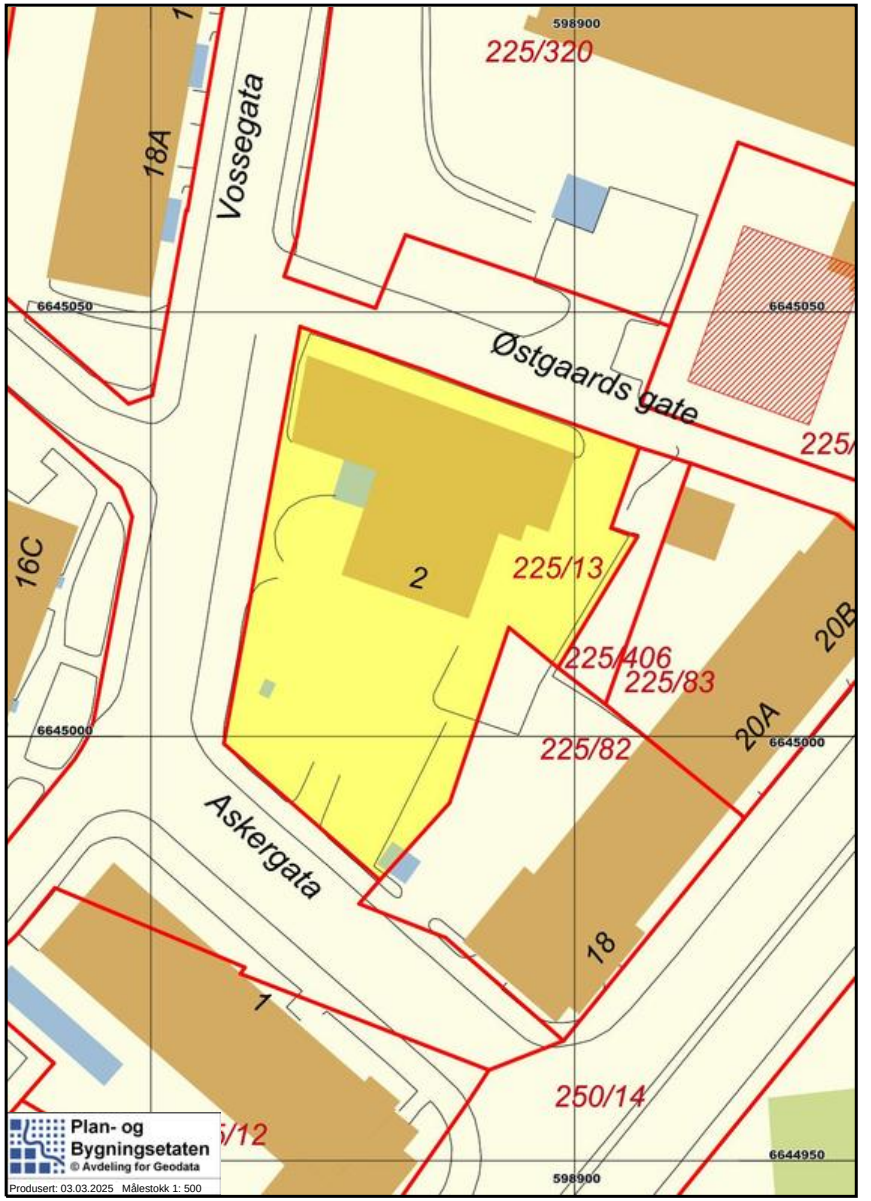
Kristin Tveit
Enhetsleder

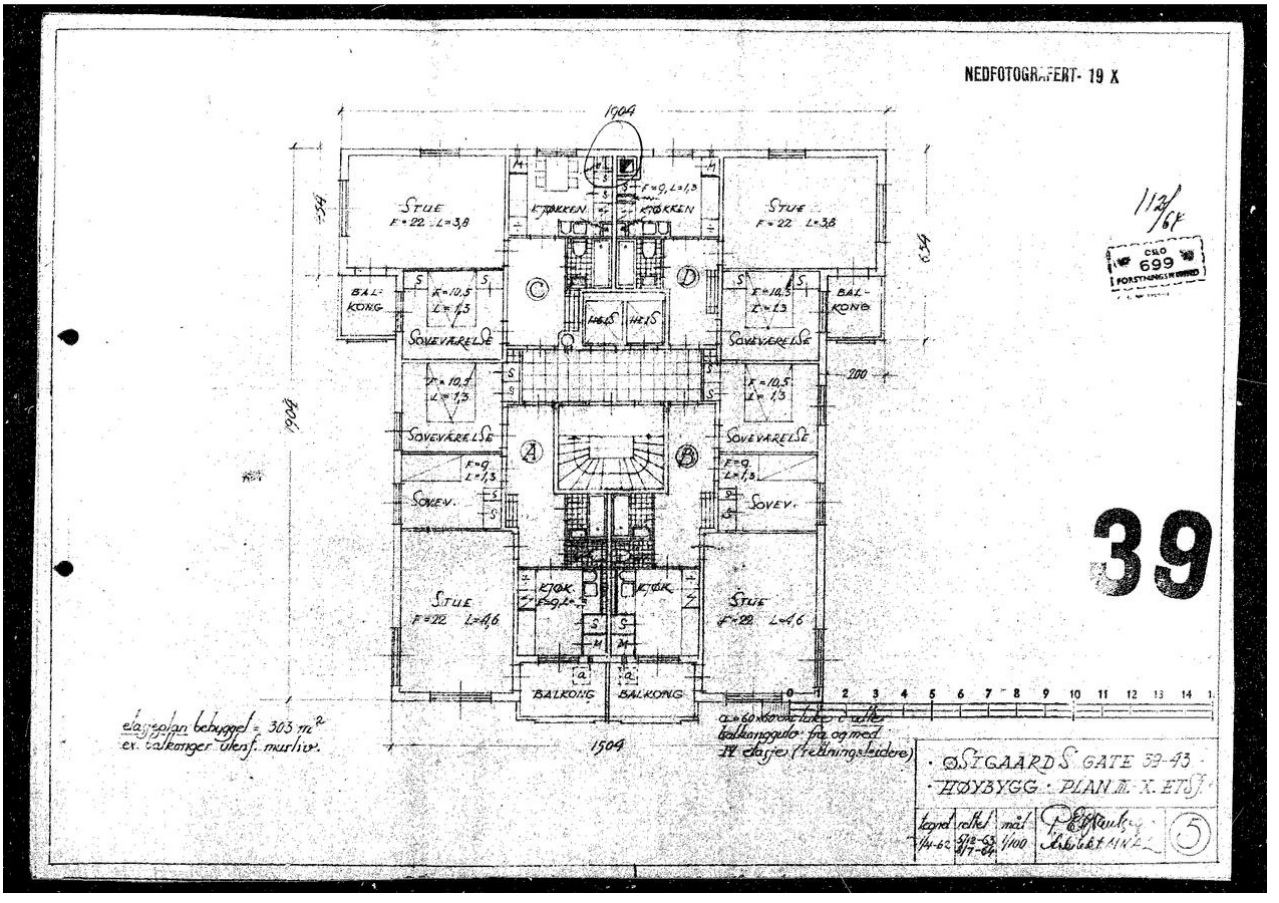
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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




NEDFOTOGRAFERT- 19 X
1904
STUE F=22 L=38
KJØKKEN
STUE F=22 L=38
BAL-KONG
SOVEVÆRELSE
HEIS
SOVEV.
STUE F=22 L=46
BALKONG
1504
1504
1504
200
1/3/64
CILO 699
39
elajsplan bebygget = 303 m²
ex. balkonger utenf. murliv.
ØSTGAARDS GATE 39-43
HØYBYGG · PLAN III. X. ETG.
tegnet 1/4-62
rettet 9/12-63 9/7-64
mål 1/100
5

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

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

Dato: 23 JAN 2006

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

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

FERDIGATTEST - ASKERGATA 2

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Kjell Grønseth
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * OSLO 5

GH/KL

KOPI

Oslo, den 17/1-1969.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Adresse: Askergt. 2, Oslo-4.

Journalnr. 63/340

Arbeidet: Nybygg.

Ferdigmeldt 31/1-1969.

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

Bygherre: A/S Askergt. 2,v/h.r.adv.Finn A. Dokseter, Øvre Slottsgt. 8, Oslo.

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

Ansvarshavende: Ing. Bent Thune Holm, c/o Ing. Jon Beck A/S,Postboks 2[illegible]5,Sentrum,Oslo-1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

O. Heber.

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

Stenersen A/S. 2000. A.A. 7795/67. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

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

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Askergata 2

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GOWENS AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 29.06.2020

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

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

Ferdigattest - Askergata 2

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

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

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

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

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matrikkel) (Adresse)	Ankergaten 2	Journalnr.	84/853
Arbeidets og bygningens art	Nye vinduer og [illegible] i 13 etg.	Innlevert	9.5.84
Byggherre	A/S Anleggsteknikk, Ankergaten 2, 0[illegible] Oslo 4		
Anmelder	Int.ark. Ellen Petersen, Drammensveien 78, 1349 Bekkestua		

LT/BH

Oslo, den **17. juni 1984**

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

Brannvesenets betingelser slik disse er angitt i byggemeldingen må etterkommes.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

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

Dører merket rød S må utføres branntrygg minst A 60.

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

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

Arbeidet må ikke påbegynnes for ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.
Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 28 og 35.

I. Sundve
overarkitekt

Liv Trangereid

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

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

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Askergata 2

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORCONSULT NORGE AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

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

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

Ferdigattest – Askergata 2

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

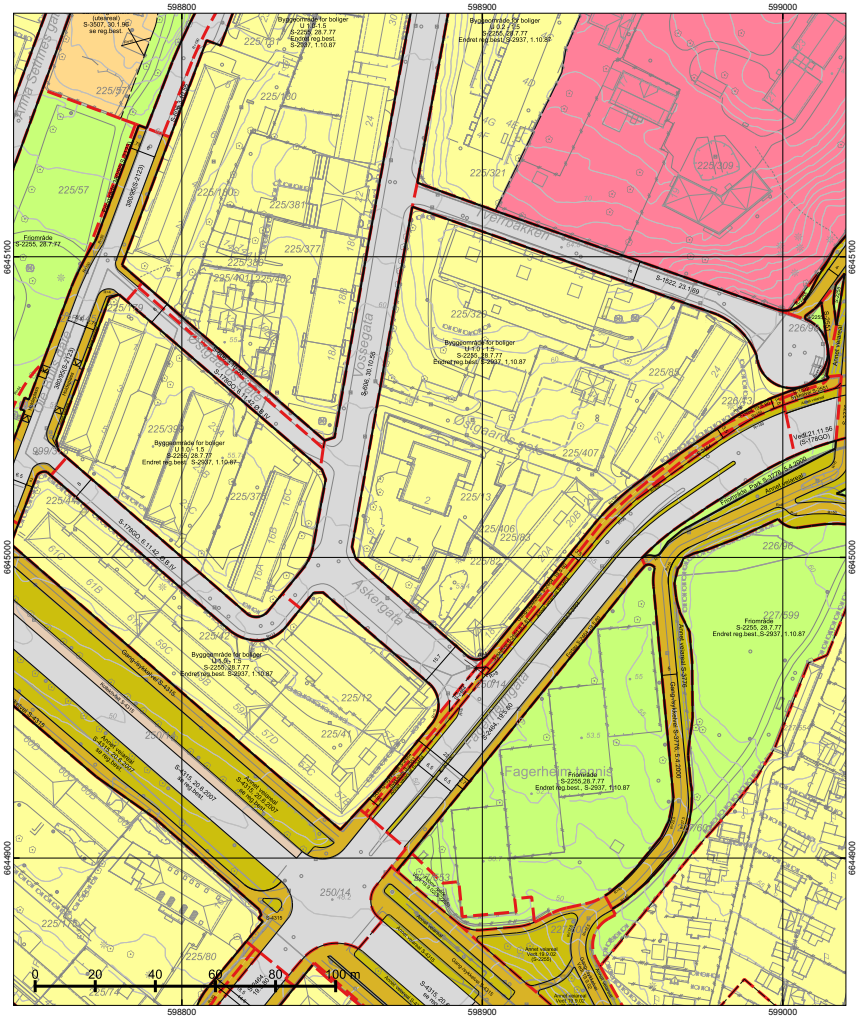
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

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

Klagefristen er tre uker

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



*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
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

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

- Plangrense (gammel lov)

- Tunnel i åpning
- Bygning som forutsettes revet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 03.03.2025
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: 139103/ 86506636
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: ASKERGATA 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/13

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

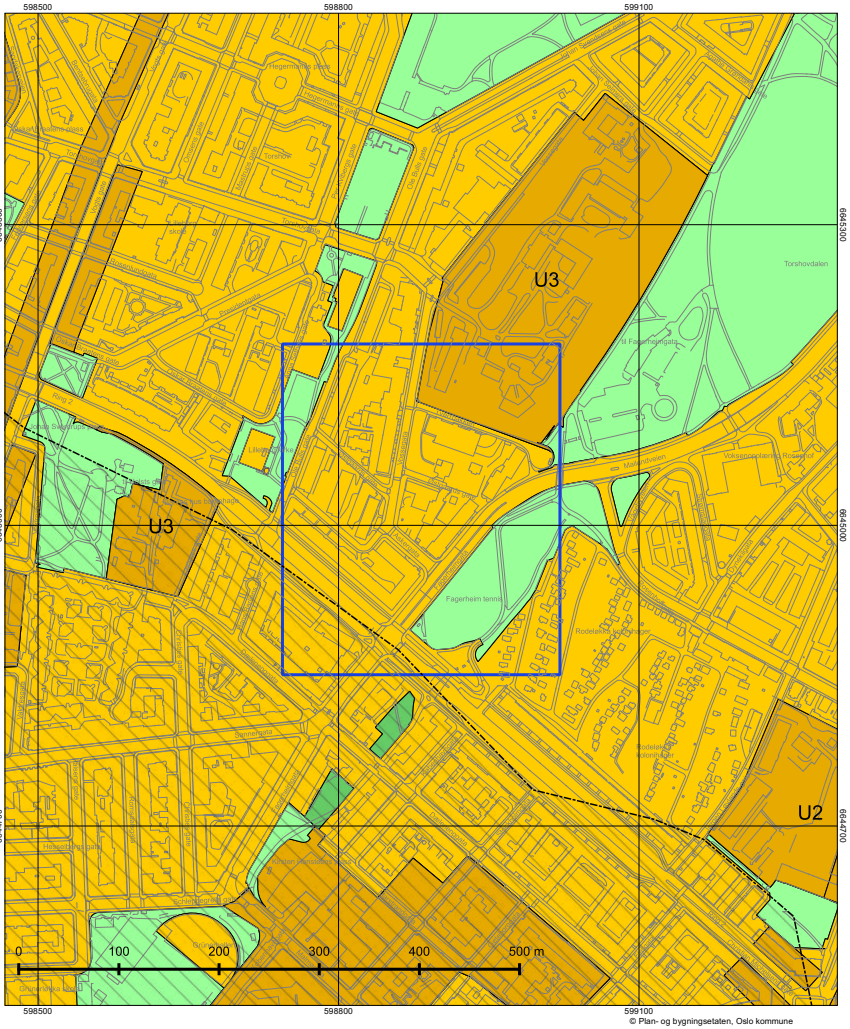
Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139103/ 86506636
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: ASKERGATA 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/13

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139103/86506636
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0545/24
Vår referanse: 3690707/25864344
Bestilling: C3 2025-03-04 32

Dato
04.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
504066	105	7.4.1983	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	13	0	4

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504066/105
Uthentet 2025-03-04 08:55

DAGBOKFØRT
07.APR.83 004066
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Endring av oppdelingsbegjæring vedrørende
gnr. 225, bnr. 13 - Askergaten 2 i Oslo.

Undertegnede eiere av samtlige seksjoner under Askergaten 2 i Oslo erklærer herved:

1. Garasjeplass nr. 18 overføres fra Sameiet til seksjon 39.
2. Garasjeplass nr. 3 overføres fra seksjon 22 til seksjon 3
3. Garasjeplass nr. 17 overføres fra seksjon 4 til seksjon 10.
4. Garasjeplass nr. 19 overføres fra Sameiet til seksjon 37.
5. Garasjeplass nr. 20 overføres fra Sameiet til seksjon 17.

Overdragelsene medfører ingen endring i sameiebrøken.

Oslo, den 19. november 1982.

- sign på omstående side-

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Oslo, den

Christian N. Sibbern

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1983/504066/105
Uthentet 2025-03-04 08:55

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1983/504066/105
Uthentet 2025-03-04 08:55

e Endring av oppdelingsbegjæring, forts.-
SAMEIET ASKERGATEN 2

Seksjon:	Eier:
1	Harry Schierning
4	Arne Falck
5	Høegh-Ugland Auto Linsers A/S
6	Ragnar Ilsaas
7	Hans Brandsarbakken
13	Kjell Smith
14	Jan og Kari Kristiansen
15	Solveig Midtbø
17	Birgitte Wasa
18	Kristian Tallaksen
19	Odd Charles Pedersen
21	Jarle Nilsen
22	Svandhild Tonning
24	Arne Hauge
28	Odd Hildonen
29	Åse og Norvald Nornes
31	Trine Grunnan
32	Alfhild Kapstø
33	Lisbet Dobloug
34	Erik Eriksen
36	Yoshide Ohta
36	Egil Westby
37	Unn Stange
38	Arne B Eriksen
39	Charles Johannesen
40	Sverre Rinding
41	Aud Lind Jensen
42	Hogne Hatlegjerde
43	Bjørn Skaugvold

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504066/105
Uthentet 2025-03-04 08:55

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504066/105
Uthentet 2025-03-04 08:55

Fordelingsliste påført endringene.

Seksjon	Leil.nr.	Boder Kjeller/loft	Matbod	Oppst.pl. bil	Garasje	Antall beb.rom	Boligflate br. m²	Sameie-brøk	Merknad
4						17			
10						20			
17						--			
22						19			
37						3			
38						18			
39									

Rett kopi/gjengivelse bekreftes
Oslo, den
Christian N. Sibbern

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1983/504066/105
Uthentet 2025-03-04 08:55

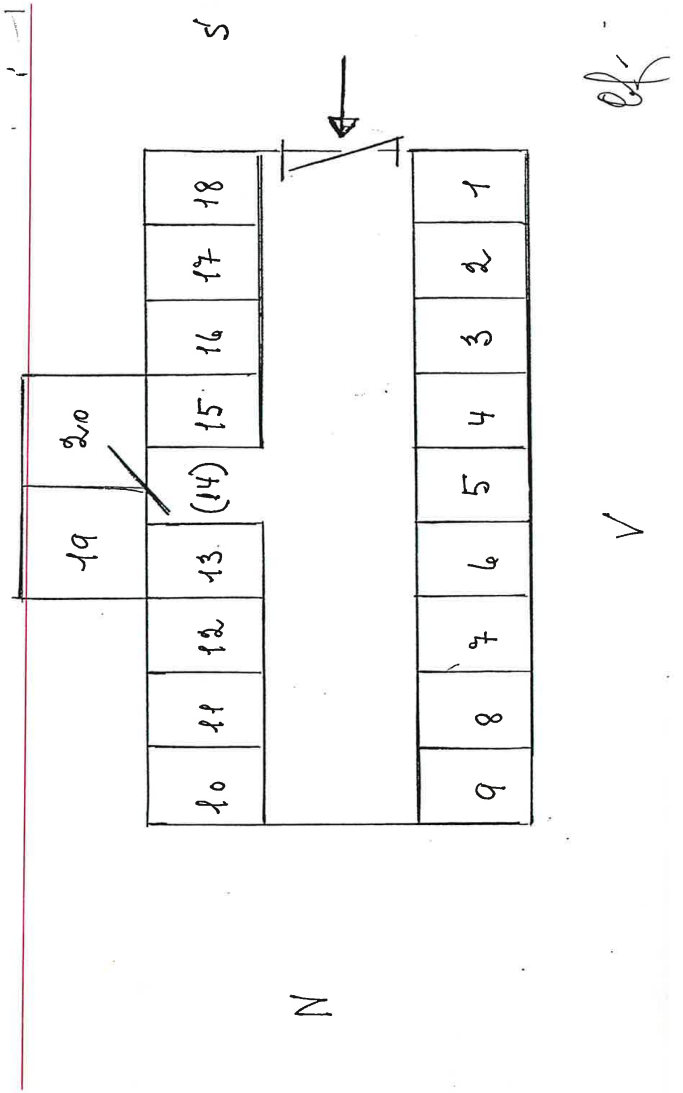
Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1983/504066/105
Uthentet 2025-03-04 08:55

Endring av oppdelingsbegjæring, forts.

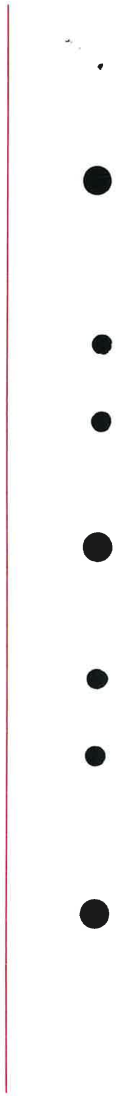
Seksjon:	Eier:
44	Ruth Hillestad
45	Solveig Furuhovde
46	Sissel Barth
48	A/S Anleggsteknikk
10	Torstein Hoff
2	A/S Gimlehus
3	" "
8	" "
9	" "
11	" "
12	" "
16	" "
20	" "
23	" "
25	" "
26	" "
27	" "
30	" "
47	" "

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504066/105
Uthentet 2025-03-04 08:55

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504066/105
Uthentet 2025-03-04 08:55



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504066/105
Uthentet 2025-03-04 08:55



Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0545/24
Vår referanse: 3690706/25864339
Bestilling: C3 2025-03-04 33

Dato
04.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
73120	105	23.11.2001	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	13	0	38

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Formular B
fra Oslo og Omegn Huseierforening

Ettertrykk forbudt

73120

Leiekontrakt for beboelsesleilighet

(Godkjent av Kommunal- og arbeidsdepartementet 30/11 1970)

215/13 s 38

for eiendommen: seksjon 38 under Askergt. 2 i Oslo

Utleier: (Trolf Karlsen A/S) Tor Karlsen

ved:

Leietager: Anne Birgitte Eriksen

§ 1.
Leieforholdet gjelder.

A. Beboelsesrom: antall: 3 rom og kjk. samt

i 10. etage, oppgang nr.

B. Ytre rom: loftsbod og kjølerom i kjeller

C. Bruk av følgende fellesrom:

Leietageren har ikke rett til bruk av:

Doknr. 73120 Tinglyst 23.11.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

§ 2.
(husl. l. §§ 11 og 12).
Leiesummen.

Leietageren betaler fellesandelen til enhver tid til sameiet, p.t.

~~Leiesummen~~ er kr. 366,- skriver kronertrehundredeogseksti,----

samt a kto brensel kr. 100,- , alt pr. mnd..

Leien betales ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ forskuddsvis uten løpedager

den 1. i hver måned, første gang den 1. ~~april~~ 1979

med kr. 466,- for tiden fra 1. mai 1979

til 1.juni 1979.

For oppsigelige kontrakter, så vel som for uoppsigelige og tidsbestemte kontrakter, har utleieren rett til regulering av leiesummen uten oppsigelse av leieforholdet. Sådan regulering kan for oppsigelige kontrakter settes i verk med samme frist som den som gjelder for oppsigelse av leieforholdet. For uoppsigelige og tidsbestemte kontrakter kan leieregulering settes i verk med samme frist som gjelder for tilsvarende oppsigelige leieforhold etter husleielovens § 8 nr. 1 og 3.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/73120/105
Uthentet 2025-03-04 08:56

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/73120/105
Uthentet 2025-03-04 08:56

Leien betales til: sameiets forretningsfører v/Andresens Bank A/S.

Oppvarming og varmt vann betales med et fast månedlig tillegg av kr. ..... fordelt over 12 måneder og med endelig oppgjør ved fyringssesongens slutt etter fremlagt regnskap over de utgifter som er gått med hvert år. Såfremt brenselsutgiftene har forandret seg mer enn 10 %, kan hver av partene forlange at det månedlige tillegg blir regulert.

Den leiesum som er nevnt ovenfor er ikke vederlag for:

trappevask som betales med kr. ..... pr. .....

loftsvask » » » » ..... »

Trappevask og loftsvask utføres av leietagerne etter fordeling.
(Stryk det som ikke passer)

Elektrisitet betales efter egen måler.

§ 3.
(husl. l. §§ 7 og 8).
Leieforholdets varighet.

Leiligheten overtas av leieren den 1. mai 1979.

Leieforholdet kan fra hver av partene sies opp[1]) med minst 3. måneders ~~måneders~~ frist til fraflytting ved utløpet av fristen[2]).

Leieforholdet utløper uten oppsigelse den .....

[1]) Oppsigelse fra utleierens side skal være skriftlig. Det skal stå i oppsigelsen at søksmål etter § 38 må være reist innen 30 dager etter at oppsigelse er mottatt av leieren. Dessuten skal det stå hva som er grunnen til oppsigelsen eller at leieren kan få grunnen opplyst.

[2]) Fyll ut det ledd som passer. Blir hverken annet eller tredje ledd utfylt, gjelder den frist som er fastsatt i lovens § 8.

Oppsigelse kan ikke meddeles leietager så lenge hun er i live og ønsker å benytte leiligheten for eget formål.

§ 4.
(husl. l §§ 13 og 14).
Overlevering av leilighet.

Utleieren plikter å stille leiligheten til rådighet for leieren til avtalt tid i ordentlig stand, rengjort med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Likeså skal kloakk-, vann-, gass-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt komfyrer, ovner og kaminer være i ordentlig stand når leieren flytter inn i leiligheten.[1])

Fra disse regler gjelder følgende unntak.[2])

Leiligheten overtas i besiktiget stand.

Klage over at leiligheten ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må leieren i tilfelle fremsette innen 14 dager etter overtagelsen.[2]) Han må dessuten innen den nevnte frist oppgi hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.

[1]) Stryk det som ikke passer.

[2]) I enkelte tilfeller gjelder andre regler, jfr. husleielovens § 14, 2. og 3. ledd.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/73120/105
Uthentet 2025-03-04 08:56

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/73120/105
Uthentet 2025-03-04 08:56

§ 5.

(husl. l. § 18).

Utleierens plikter i leietiden.

Utleieren plikter å sørge for at leiligheten står til rådighet for leietageren i leietiden og at bygningen er i ordentlig stand. Utleieren plikter også å sørge for at portrom, kjellere, trapper, ganger og loft er tilstrekkelig opplyst og for at port og gårdsrom og felles loftsrom og kjellerrom blir holdt rene, eventuelt snø vederlag eller ved arbeidsfordeling som avtalt i § 2. Han plikter å se etter at ro og orden blir overholdt i eiendommen.

§ 6.

(husl. l. §§ 19, 20, 22).

Leietagerens plikter.

Leietageren skal på egen bekostning innenfor leiligheten vedlikeholde låser, nøkler, ruter, gasskraner, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og sisterne, varmtvannsbeholdere, badekar, elektriske komfyrer, lampekupler, elektriske kontakter, brytere og sikringer, samt foreta oppstaking av avløpsrør til egen vannlås. Likeså påligger det leieren å vedlikeholde ledninger og innretninger som han har anbragt og utrede utgiftene ved ovnsfeiing. Alt arbeid som leietageren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

Leietageren plikter å behandle leiligheten og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen.

(De av Oslo og Omegn Huseierforening vedtatte standardregler som er vedheftet kontrakten, er å anse som en del av nærværende kontrakt.)

Han må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietagere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig. Leietageren svarer også for skader ved frost som skyldes ham selv eller noen han er ansvarlig for.

§ 7.

(husl. l. § 18).

Indre vedlikehold.

[1])Leietageren/Utleieren skal holde vedlike leiligheten med de ledninger og innretninger som hører til for avløp og forsyning med vann, gass, varme og elektrisk strøm til lampepunkter og stikkontakter. Fornying av tapet, maling og annen istandsetting eller oppussing som følge av forringelse ved slit og elde skal besørges så ofte det sedvanemessig er påkrevd etter eiendommens, leilighetens eller rommets beskaffenhet.

[1]) Stryk det som ikke passer.

§ 8.

(husl. l. § 21).

Leietagerens meldeplikt.

Leietageren plikter straks å melde til utleieren enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelse. Lar han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/73120/105
Uthentet 2025-03-04 08:56

§ 9.

(husl. l. §§ 13 og 20).

Veggelus.

Kjenner utleieren til om det er veggelus i gården?

Svar: Nei.

(Må besvares)

Når utleieren krever det skal leietageren før han flytter inn, legge frem erklæring om at det ikke er veggelus på møbler og gods som han fører med seg til leiligheten. Det samme gjelder når leietageren senere fører inn eller tillater at det blir ført inn møbler eller gods som etter sin art kan være befengt med veggelus.

Kommer det veggelus eller annet utøy i leiligheten, må leietageren gi melding som nevnt i § 8.

§ 10.

(husl. l. § 24).

Fremleie.

Fremleie er ikke tillatt uten utleierens skriftlige samtykke. Samtykke og eventuelt vilkårene for fremleie skal påføres denne kontrakt.

Som fremleie regnes det ikke at leietageren tar opp i sin husstand sine egne eller ektefellens slektninger i rett oppstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn, søsken, adoptivbarn som er adoptert før fylte 21 år, eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Slik opptakelse av familiemedlemmer kan nektes av huseieren eller av utleieren såfremt helserådet finner at leiligheten er eller blir overbefolket.

Fremleie er ikke tillatt uten efter utleierens skriftlige samtykke.

§ 11.

(husl. l. §§ 23, 27).

Forskjellige bestemmelser.

Leiligheten må kun benyttes til beboelse.

Endring heri kan kun skje med utleierens samtykke. Når forholdene krever det, må leietageren finne seg i at utleieren eller noen på hans vegne skaffer seg adgang til leiligheten. Om forandringer og reparasjoner se §§ 26 og 27 i husleieloven. Leietageren må ikke uten utleierens skriftlige samtykke sette opp antenne på einedommen eller forandre leiligheten, så som å anbringe fast gulvbelegg, fjerne, flytte eller bytte ovner, komfyrer, dører eller lignende. Hvis sådant samtykke blir gitt har retten anledning til, hvis utleieren sier opp leieforholdet, å tilkjenne leietageren en rimelig godtgjørelse for den fordel utleieren kan antas å få av de foretatte forbedringer.

Nekter utleieren uten rimelig grunn å gi samtykke til å sette opp antenne eller tilkopling til fellesantenne eller til en påkrevd forandring av den art som er nevnt i forrige ledd, kan bygningsrådet i kommunen etter klage fra leietageren tillate at forandringen blir satt i verk.

§ 12.

(husl. l. §§ 13, 18, 31).

Forandringer av leieforholdet. Leietagerens død.

Leieavtalen faller bort dersom utleid leilighet eller rom blir ødelagt av brann eller annen hendelig begivenhet, likegyldig om det skjer før eller etter at leietageren har overtatt leiligheten.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/73120/105
Uthentet 2025-03-04 08:56

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/73120/105
Uthentet 2025-03-04 08:56

Dør leieren har både utleieren og dødsboet rett til å si opp leieavtalen med lovlig varsel, selv om avtalen er inngått for lengre tid eller med lengre oppsigelsesfrist.

Når leieren etter avtale eller lov har rett til å overdra leieretten, har utleieren ikke rett til å si opp leieavtalen som nevnt ovenfor. Vil dødsboet i dette tilfelle nytte sin ovenfor nevnte rett til å si opp leieavtalen, må oppsigelse i dette tilfelle gis innen 2 måneder etter dødsfallet.

Gjenlevende ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn som er adoptert før fylte 21 år, eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling og som ved leierens død hørte til hans husstand og vil overta leieavtalen med rettigheter og plikter, kan i alle tilfelle tre inn i leieforholdet i avdødes sted.

Gjenlevende ektefelle har fortrinnsrett til å tre inn i leieforholdet. De øvrige berettigede har innbyrdes like rett til å tre inn i leieforholdet. Dersom flere av dem nytter retten, trer de sammen inn i leieforholdet. Utleieren kan i så fall kreve at de utpeker en representant som med rettslig bindende virkning for alle rettighetshaverne kan motta henvendelser fra utleieren. Blir det ikke utpekt slik representant, kan utleieren selv velge hvem av de berettigede han vil holde seg til. Når det gjelder bolig leid i egenskap av arbeidstager ved utleierens bedrift, eller bolig som leieren i stedet har fått leid av arbeidsgiveren etter arbeidsforholdets opphør, gjelder retten til overtagelse av leieforholdet bare for leierens gjenlevende ektefelle. Når denne dør gjelder ikke retten til overtagelse for dem som måtte tilhøre dennes husstand.

Reglene i husleielovens §§ 7 og 38 gjelder ikke for oppsigelser etter disse bestemmelser.

Er oppsigelse etter denne bestemmelse foretatt av utleieren, må de som ønsker å benytte sin rett til å tre inn i leieavtalen underrette utleieren om dette senest en måned etter at de har mottatt skriftlig melding fra ham om oppsigelsen og om fristen for å gjøre rettigheten gjeldende.

Er oppsigelsen foretatt av boet, må rettigheten gjøres gjeldende senest en måned etter oppsigelsen.

Var leieavtalen inngått med den ene ektefelle, og denne forlater den leide leilighet eller rom, har den annen ektefelle — når denne bor i leiligheten — rett til å fortsette leieforholdet i leierens sted.

§ 13.

(husl. l. §§ 11, 39).

Leietagerens avtalebrudd. Utkastelsesklausul.

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser, så som brenselsutgifter, ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan leietageren kastes ut uten søksmål og dom etter § 3 nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven.[1]) Leietageren kan ikke sette frem motkrav på utleieren med mindre motkravet er erkjent av ham eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Flytter ikke leietageren når leietiden er ute, kan han like ens kastes ut uten søksmål og dom etter § 3 nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven. Gjør leietageren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleieren heve avtalen, og leieren plikter da å flytte ut av leiligheten.

En leietager som flytter etter utkastelse eller krav fra utleieren på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av hva utleieren får inn ved ny utleie. Leietageren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av leiligheten i tilfelle fører med seg.

---

[1]) I påkravet skal det stå at unnlatelse av å betale leien innen 14 dager efter at påkravet er mottatt, gir utleieren rett til å kreve leieren utkastet.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/73120/105
Uthentet 2025-03-04 08:56

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/73120/105
Uthentet 2025-03-04 08:56

§ 14.
(husl. l. §§ 25, 33, 34).
Fraflytning.

Når leietageren skal flytte fra leiligheten, er han pliktig til i oppsigelsestiden å gi leiesøkende anledning til å se leiligheten

2 dager i uken fra kl. 1700 til kl. 1900.

Når leietiden er ute, skal leietageren levere leiligheten med tilbehør tilbake til utleieren, rengjort, og i samme stand som da han overtok den, bortsett fra forringelse som følge av elde, alminnelig slit og mangler som utleieren skal rette hvis det er denne som har det indre vedlikehold. — Hvis det er leietageren som etter leieavtalen har den indre vedlikeholdsplikt, skal leietageren ved fraflytning tilbakelevere leiligheten rengjort og i god og håndverksmessig forsvarlig vedlikeholdt stand.

På flyttedagen skal leietageren ha flyttet innen kl. .....

Hvis ikke annet er avtalt, må leietageren ikke fjerne fast inventar, ledninger og lignende som han har satt opp, med mindre han setter leiligheten i samme stand som da han overtok den. Utleieren har rett til slikt inventar uten vederlag, med mindre retten fastsetter vederlag etter husleielovens § 38, 6. ledd. Likeså har han rett til låser som leietageren har satt inn og latt være tilbake, og alle nøklene til låsene. Mangler som leietageren ikke har utbedret, kan utleieren utbedre på leierens bekostning.

§ 15.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 16.
Særlige bestemmelser.

~~Leietageren har innbetalt innskudd stort kr. 100.000,-~~ som er knyttet til nærværende leiekontrakt, og kan kun transporteres sammen. Beløpet tilbakebetales ved leietagerens fraflytning,- med eventuelle fradrag for ~~de beløp utleieren måtte kunne gjøre i henhold til~~ nærværende kontrakt.

" Som hjemmelshaver til gnr. 225, bnr. 13, snr. 38, samtykker jeg herved i at Anne Birgitte Eriksen har en uoppsigelig leierett til eiendommen, og at denne leierett kan tinglyses " For Kårbsen persnr. 1601.29 [redacted]

Underskrevne leietager og utleier er kjent med og vedtar alle punkter i denne avtale, som er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav utleier og leietager har hvert sitt.

Oslo den 5. april 1979

Som leietager: Anne B Eriksen persnr. 010733 [redacted]

Som utleier: For Kårbsen

Ettertrykk forbudt.

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0545/24
Vår referanse: 3690705/25864334
Bestilling: C3 2025-03-04 31

Dato
04.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
516657	105	25.9.1974	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	13	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

516657 74
25/9 V

225-13

B e g j æ r i n g

til

Oslo Byskriverembete

om oppdeling av eiendommen Askergt. 2 i eiendomsseksjoner.

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

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

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

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

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

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

Oslo, den 30.7.1974

Oslo, 16/8.1974

Askergt. 2 A/S

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

Aslaug Krefting Aas (sign.)

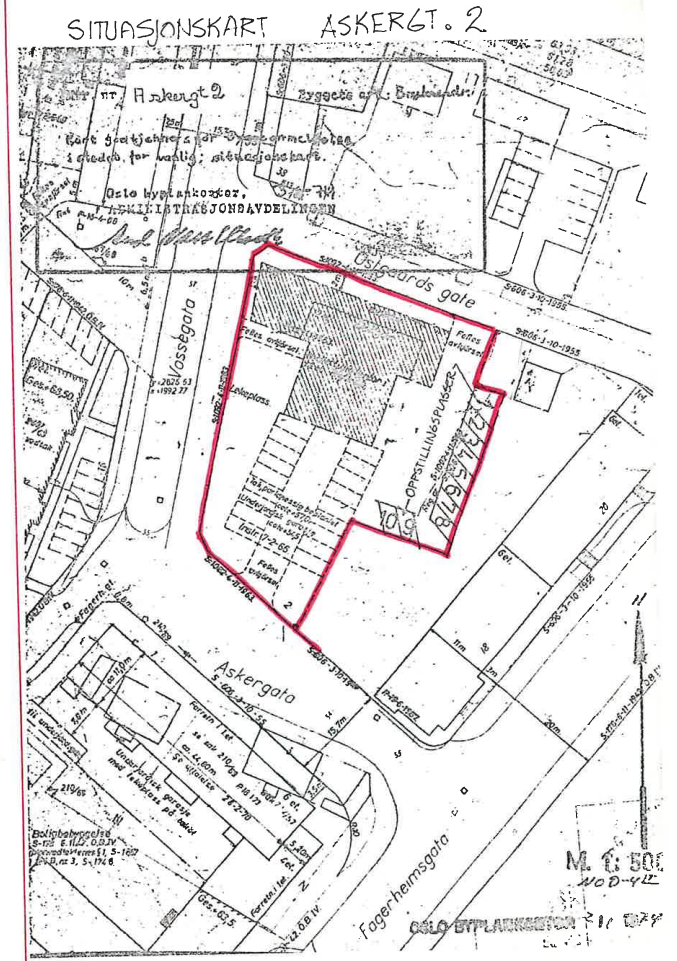
Peder E. Giertsen (sign.)

Ø.R. Bauer

Peder E. Giertsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54



5. juli 1974 ASKERGATEN 2 A/S

Ø.R.Bauer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

FORDELINGSLISTE (Askergt 2)

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

Oslo, 16/8.74 - Askergt. 2 A/S
Ø.R. Bauer
(sign

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

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

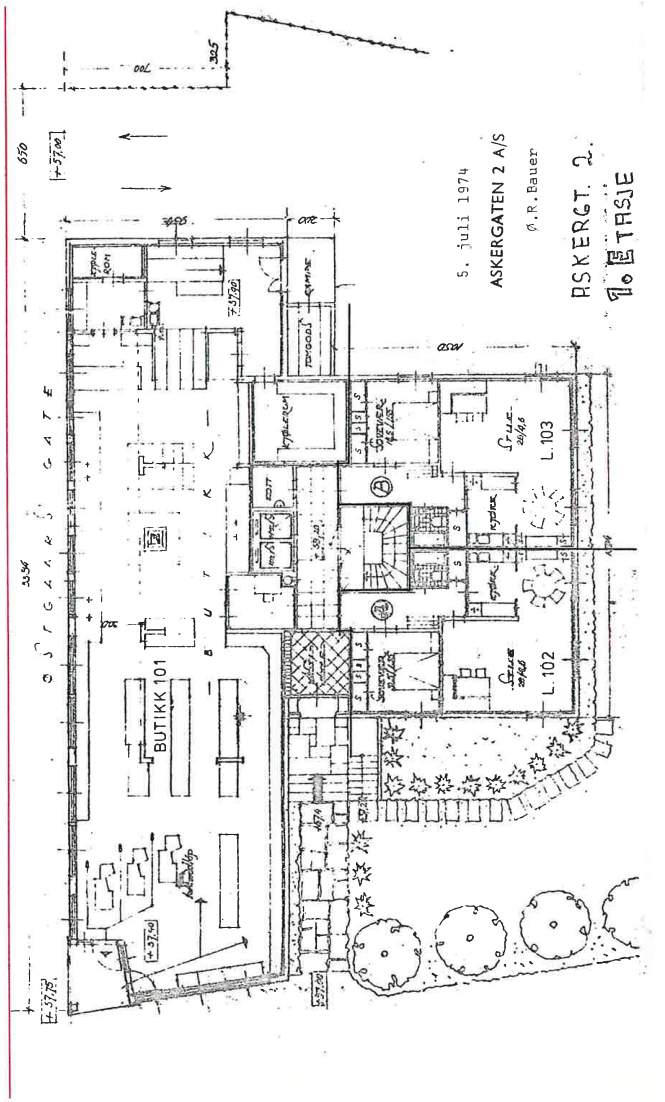
Oslo, den 16/8.74 - Askergt. 2 A/S

Ø.R. Bauer(sign.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

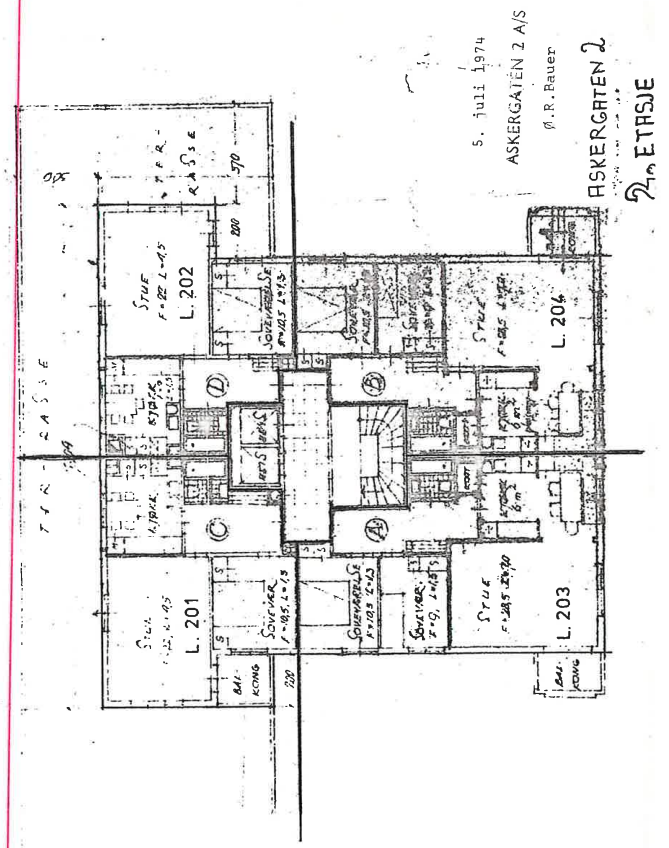
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54



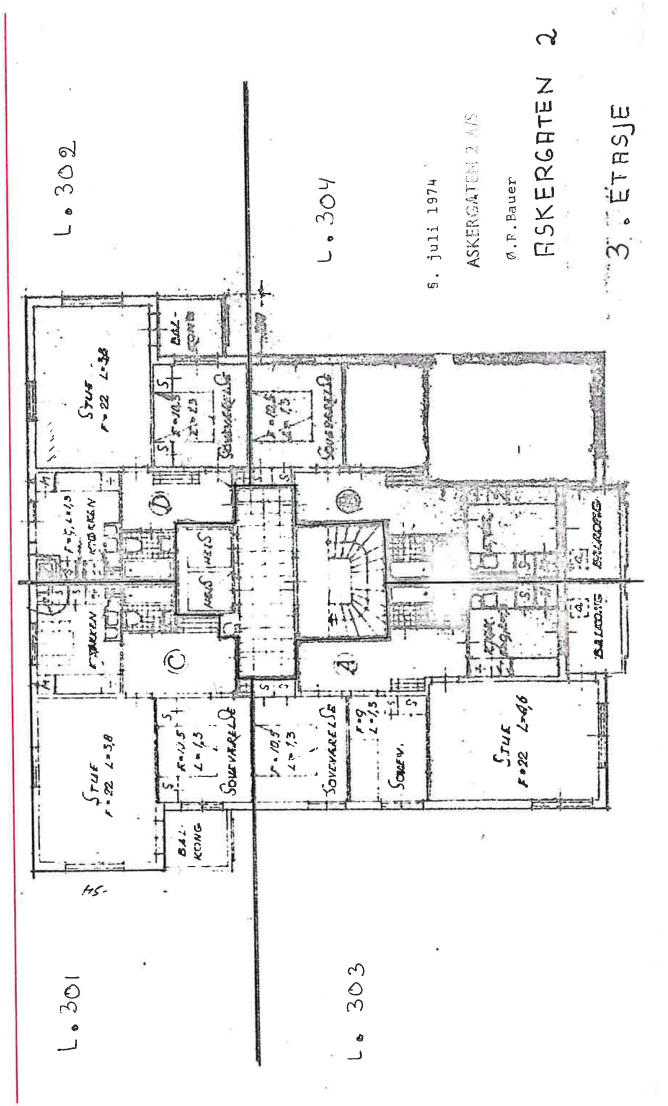
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54



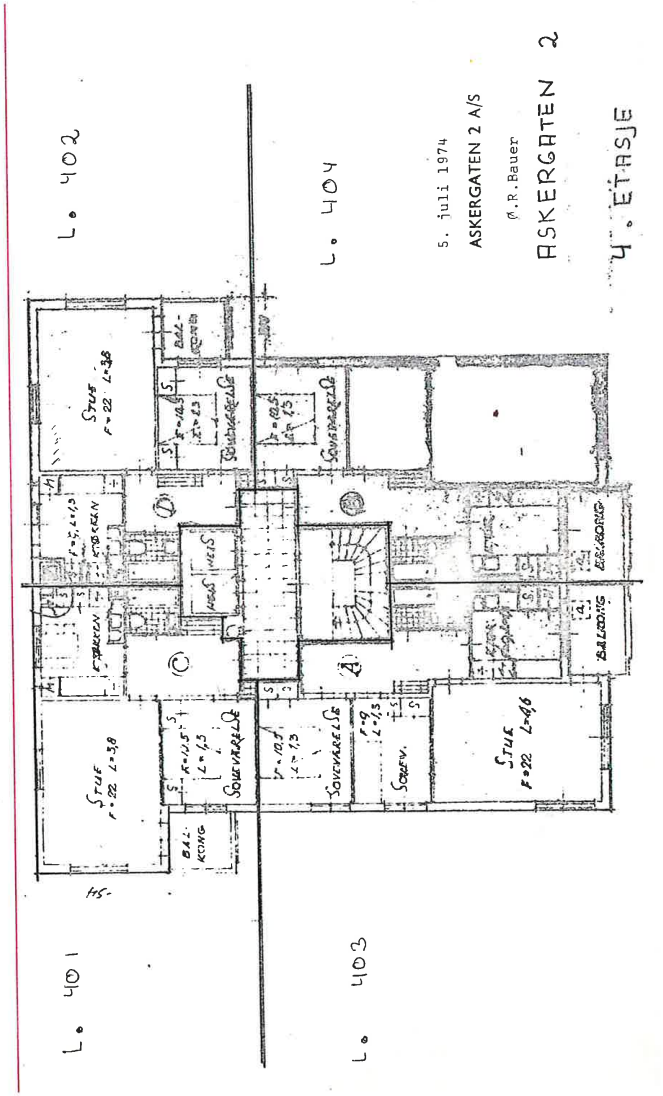
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54



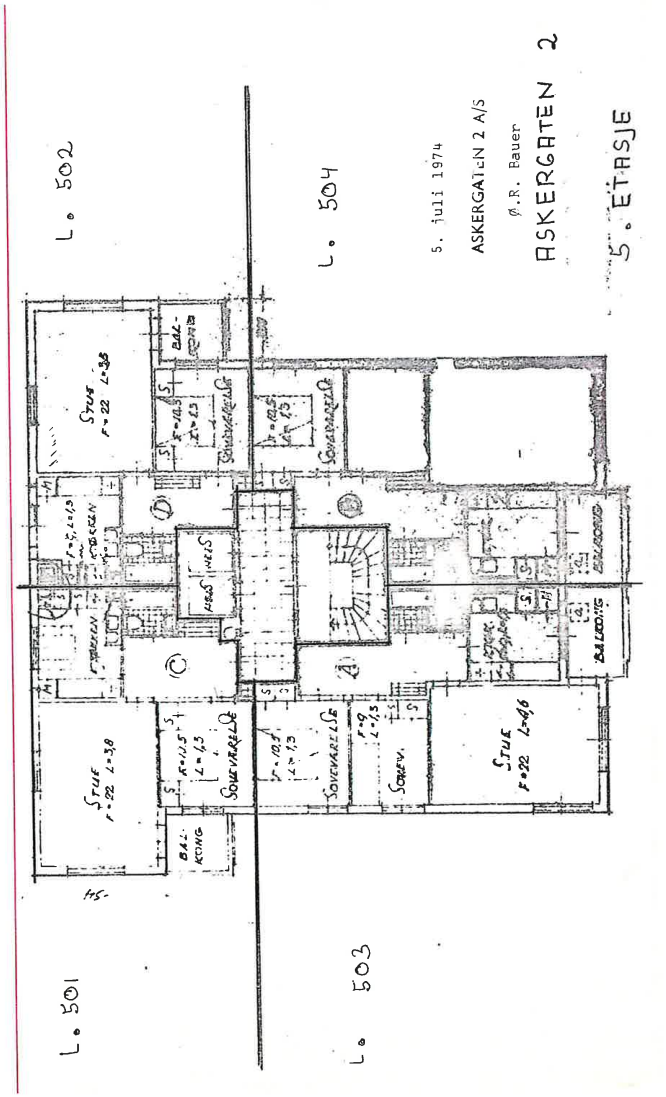
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54



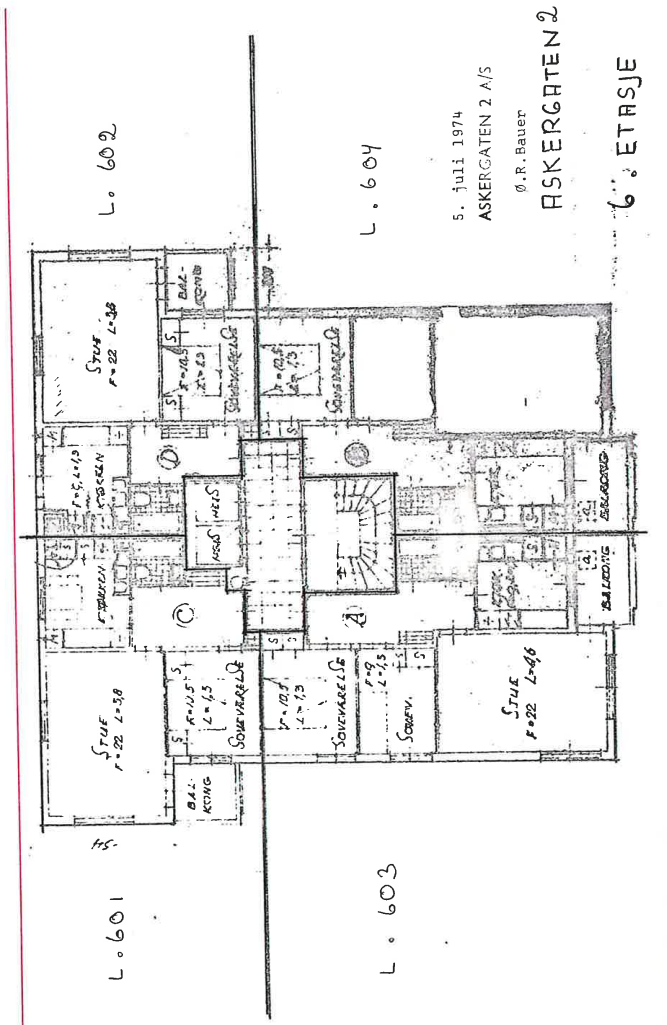
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54



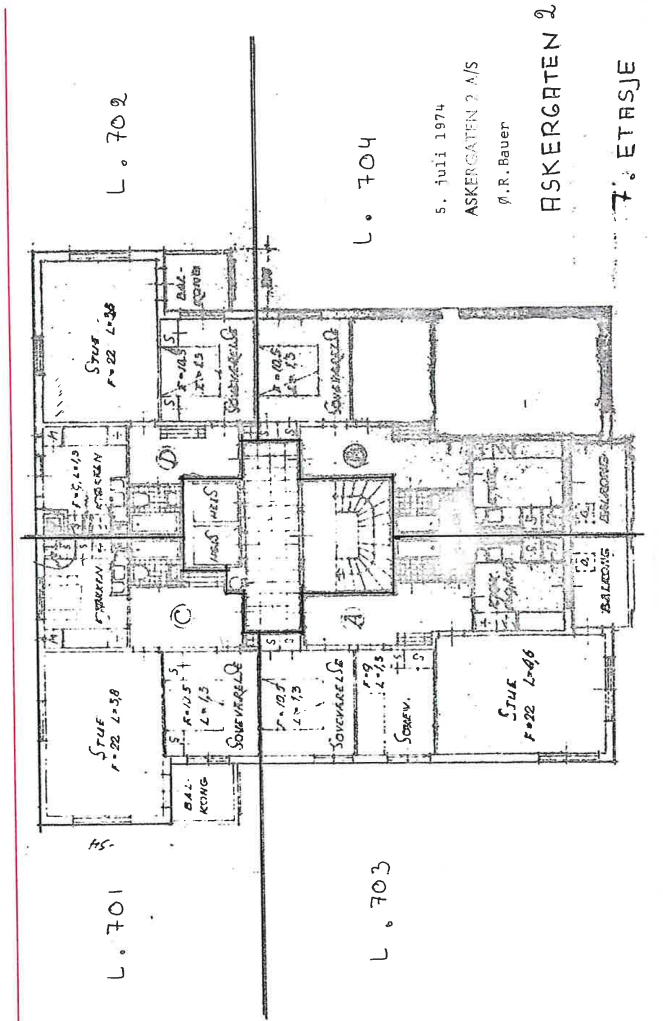
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54



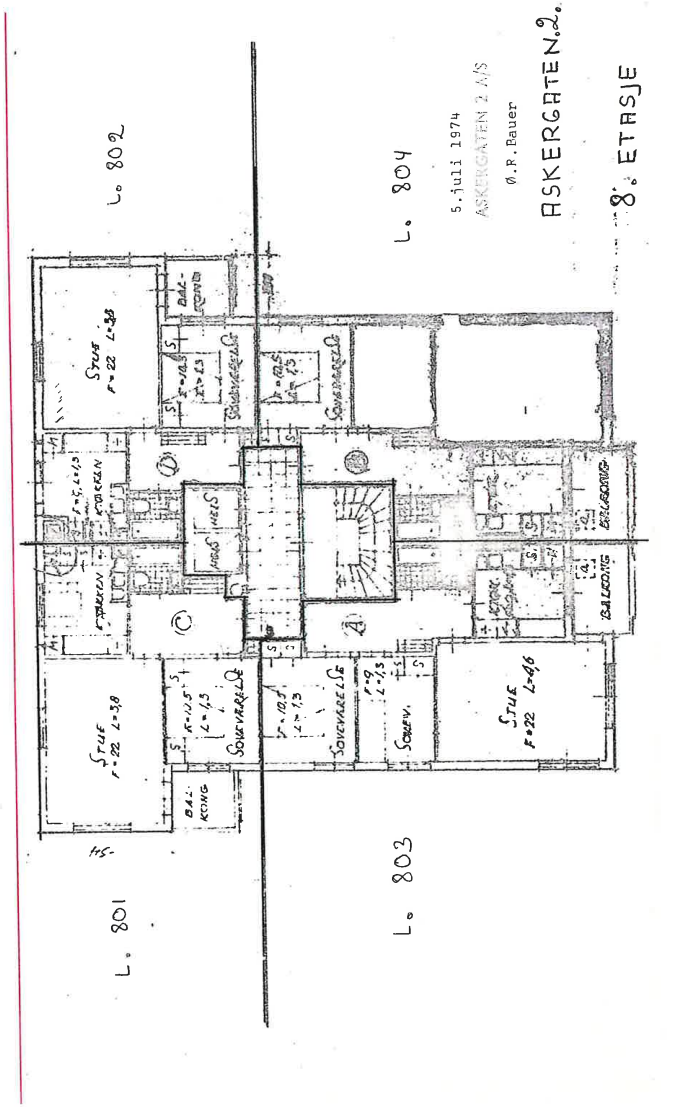
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54



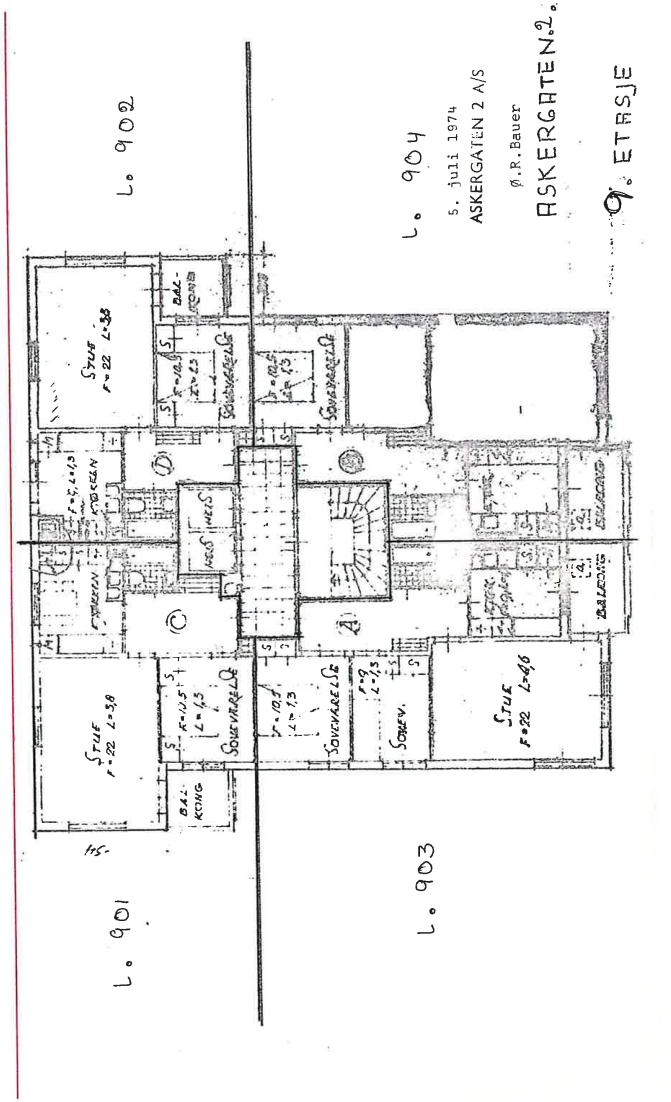
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54



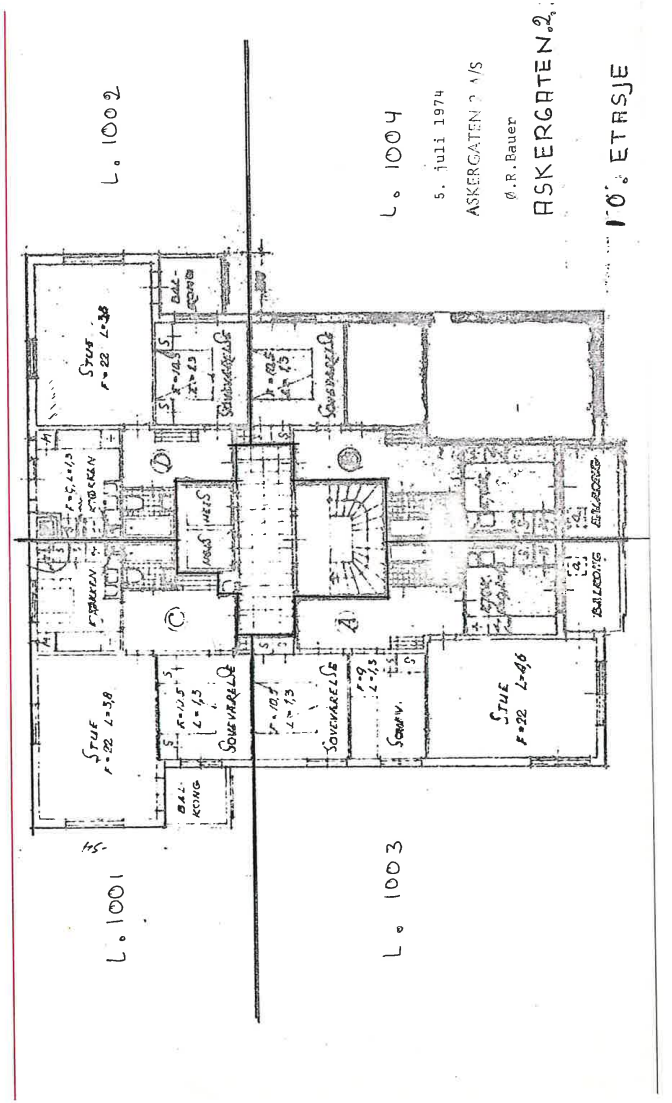
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54



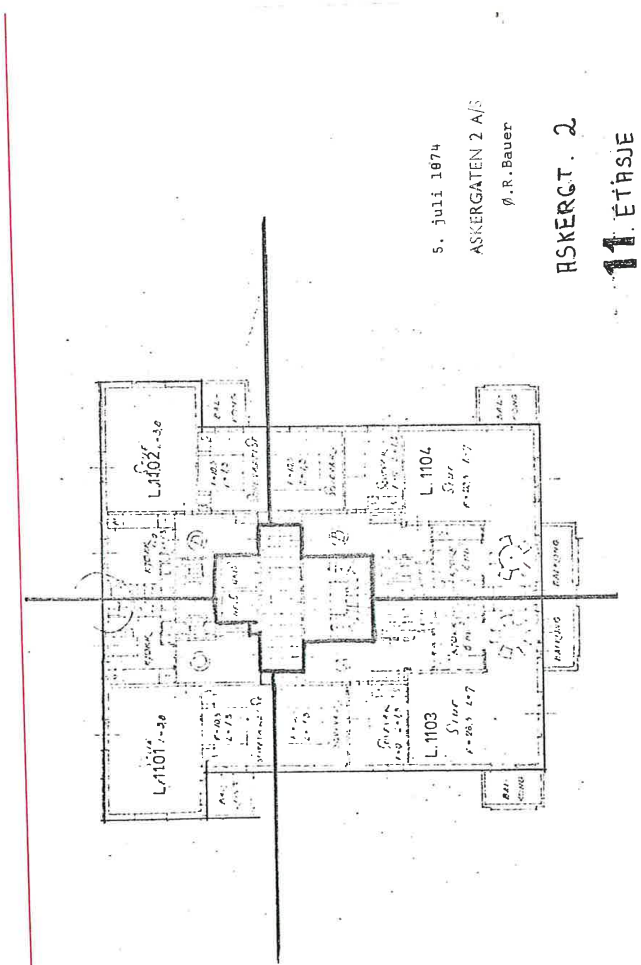
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54



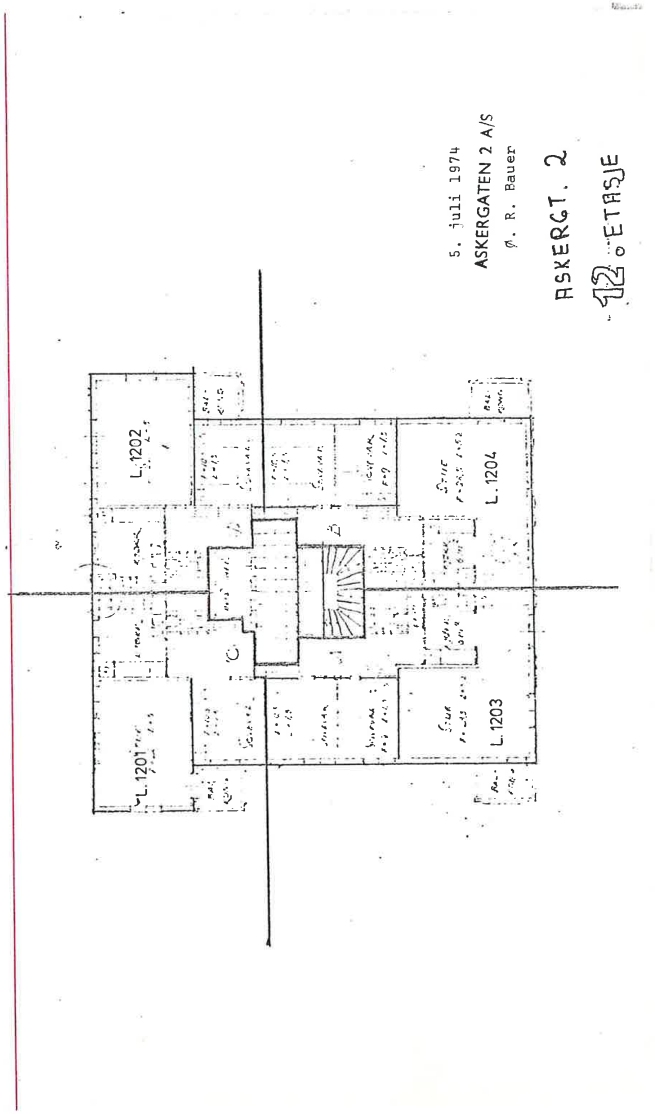
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54



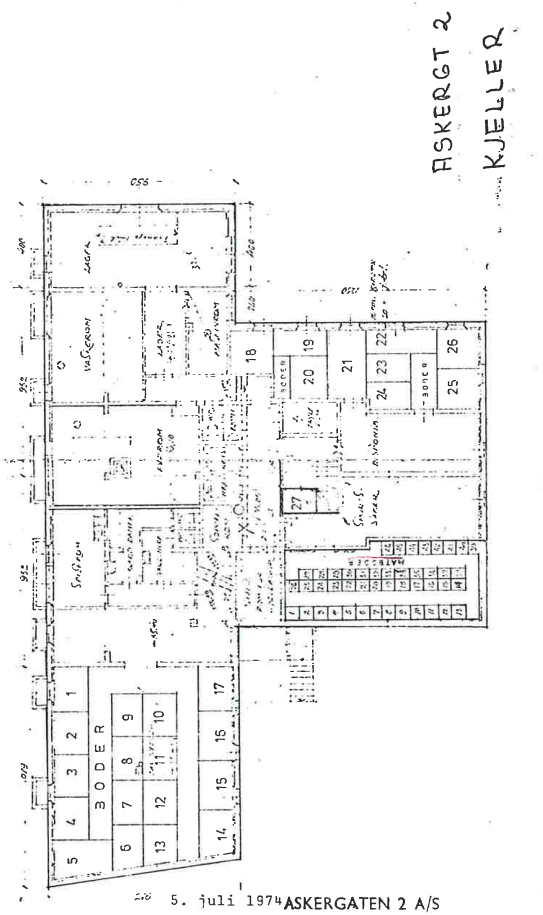
Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54



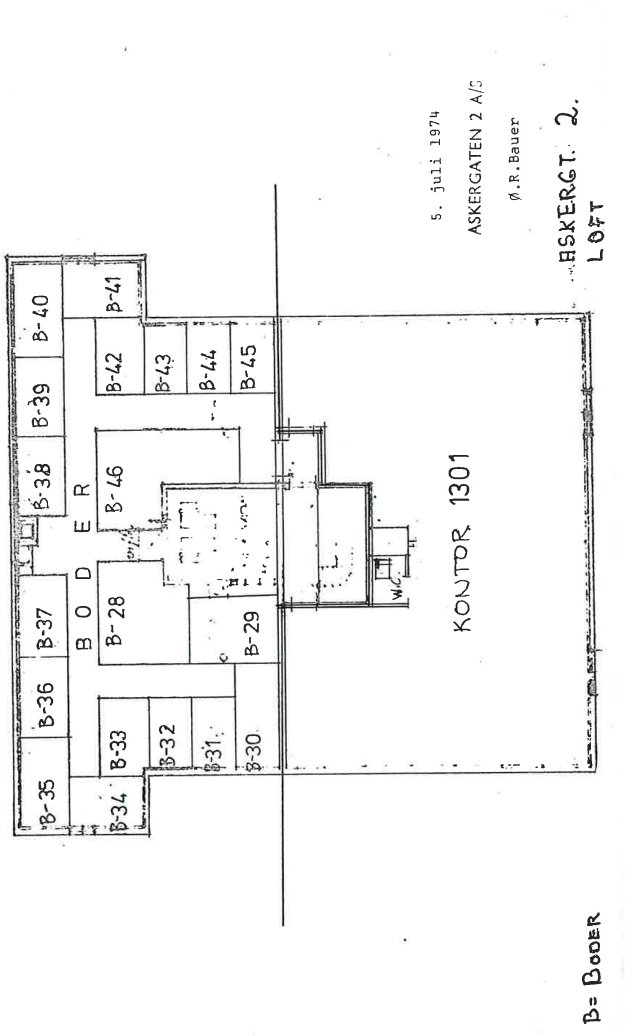
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54



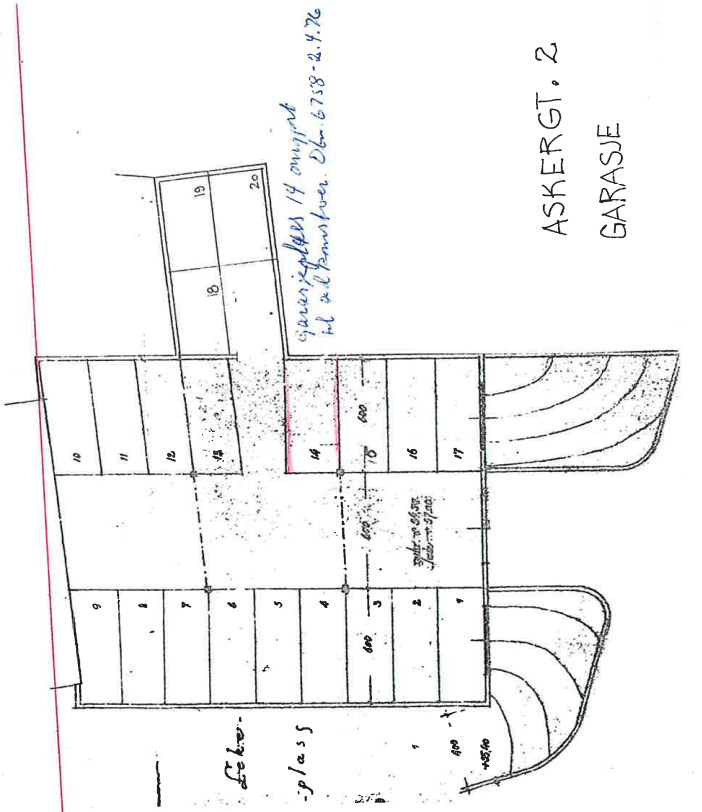
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 91 V
SENTRALBORD 19 90 60
EKSPEDISJONSTID KL 10-14

Ikke tinn enn lojer - vil stand 11/3.70

Advokat Christian M. Sibbern
Sandakerveien 7-
OSLO 4

Deres ref. saksbeh. av
Arv.ass. Ole Hegger Hellum

Dato 18. MAR. 1970

Vedr. Askergata 2.

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

Helene Kubbe

A. E. Bjerke

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/516657/105
Uthentet 2025-03-04 08:54

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

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: 13-0545/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Askergata 2 0475 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 13, snr 38 (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