NORDVIK

Askergata 1

1 soverom | 65 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Askergata 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.01.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og romslig selveier med balkong og garasjeplass | Kjøkken 2021 | Varmtvann inkl | Heis | Sentral beliggenhet

Prisantydning	**5 850 000,-**
Omkostninger	**147 630,-**
Totalpris	**5 997 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 208,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1974**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Askergata 1!

En svært delikat leilighet hvor alt ligger til rette for en enkel hverdag, med heis, garasjeplass og en solrik balkong som vender mot rolige omgivelser. Romslig planløsning med gode innredningsmuligheter, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom og et praktisk kontor. Boligen har store vindusflater som gir ekstra lys og luft.

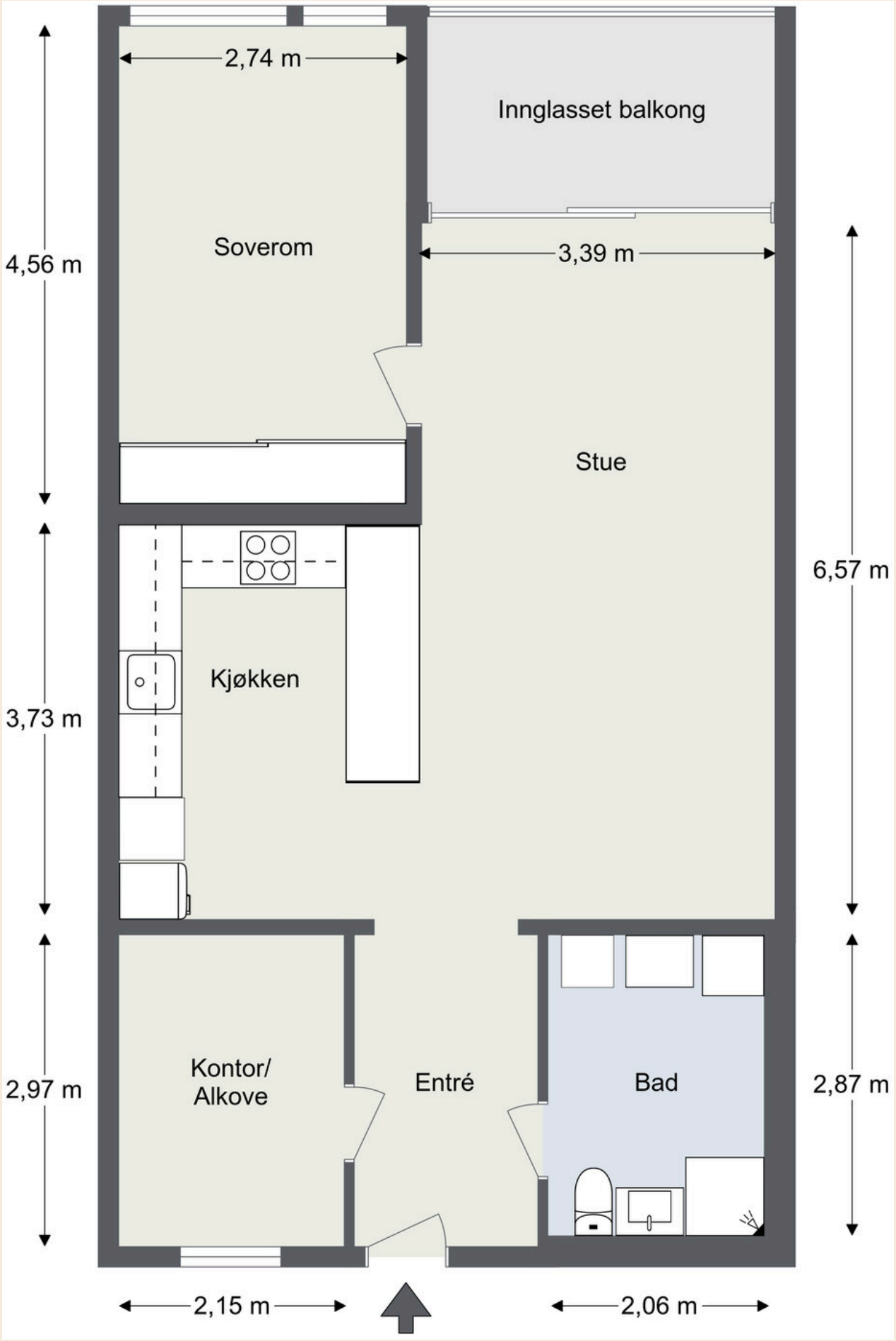
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Torshov, med kort avstand til det meste Oslo har å by på innen kultur, restauranter, utesteder samt tur- og parkområder. Her bor du høyt & fritt, uten direkte innsyn.

Høydepunkt:

- Garasjeplass med elbillader følger
- Overflatene er malt i nydelig fargetoner
- Lekkert IKEA-kjøkken fra 2021
- Bad med overflate oppgradering i 2011
- Stille og tilbaketrukket beliggenhet
- Attraktiv beliggenhet
- Heis

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 1 kvm




































THE
B + BAG
BONHEUR










P

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0357/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Askergata 1, 0475 OSLO
Gnr 225, bnr 12, snr 12 i Oslo kommune

Selgere
Anders Drangeid
Emma Svarva Giskås

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
146 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 997 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 010 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1974

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 1 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 72 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og kontor/alkove.
BRA-b: 6 kvm.
Total BRA: 71 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 1 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og kontor/alkove.

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

Standard
Entré:
Entréen ønsker deg velkommen med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. En ryddig og funksjonell entré som gir et godt førsteinntrykk.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen har store vindusflater som sikrer gode lysforhold og gir rommet en luftig atmosfære. Stuen har en åpen og sosial planløsning mot kjøkkenet, noe som skaper et inviterende oppholdsrom. Den fine planløsningen gjør det enkelt å innrede med sofa, TV-møbler, spisebord og øvrig møblement. Rommet er malt i delikate fargetoner, og gulvet er dekket med lys laminat. Fra stuen er det utgang til en herlig, solrik innglasset balkong på ca. 6m², med plass til utemøbler. Balkongen

er sydvestvendt, og ligger fint til med hyggelig utsyn mot rolige omgivelser.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en funksjonell og praktisk utforming med rikelig skap- og benkeplass. En sosial kjøkkenøy med barløsning gjør det enkelt å underholde gjester under matlagingen. Lekkert IKEA-kjøkken fra 2021 med moderne, glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen.

Bad:
Romslig bad med flislagt gulv og malte vegger. Innredningen består av servantskap med skuffeseksjon, speil, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk som bidrar til et godt inneklima. Badet ble overflateoppgradert i 2011.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Den store skyvedørsgarderoben gir rikelig med skapplass. Overflatene er malt i delikate fargetoner, og gulvet er dekket med laminat.

Kontor/alkove
Lyst og allsidig rom hvor man enkelt kan innrede med skrivebord eller sovesofa. Her kan man bruke rommet helt etter behov! Overflatene er malt i delikate fargetoner, og gulvet er dekket med laminat.

Innvendig overflater:
- Gulv: Laminat i alle rom.
- Vegger: Malte flater i alle rom.
- Tak: Malte flater i alle rom. Takhøyde i stue på 2,52 m.

Parkering
Egen garasjeplass i oppvarmet fellesanlegg med ladeboks for elbil.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil: 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
- Kjøkkenet er fra IKEA 2021
- Vinduer soverom byttet ut i 2014
- Ytterdør byttet ut i 2023
- Vindu gjesterom satt inn i 2023
- Bad overflateoppusset i 2011

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, badet ble oppgradert i 2011.

Feil og mangler
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja, ved innflytning var det Melsmalmott, men dette ble bekjempet ved hjelp av skadedyrsfirma. Ikke opplevd i senere tid.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

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

Byggemåte:
Grunn og fundamenter, generelt: Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Yttervegger: Betongelementer med frittliggende singelplater, teglstein og panel.
Takkonstruksjon: Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.
Trapper: Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
Heis: Det er heis i blokken.
Vinduer: Trerammer med 3-lags energiglass fra 2014 og trerammer med 2-lags energiglass fra 2023 på lille soverom.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer - 2:
Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
Konsekvens/tiltak: TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
*Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
*I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
*I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
*Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
*Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv:
*Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
*Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
*Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
*Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
*Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak:
*Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
*Det er vanskelig å etablere andre løsninger

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak:
*Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
*Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ felles oppgang.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Seksjonseierne forplikter seg til å rapportere ethvert utleie/utlånsforhold med minst 24 timers forhåndsvarsel.

Se mer informasjon ifm. utleie i sameiets vedtekter pkt. §8.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring. Leiligheten har naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og ved å åpne vindu/ dør.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruket i 2024 var på 7476 kWt.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 208,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 01.01.26 utgjør kr. 5.208,- pr md.

Felleskostnadene inkluderer: Kabel-tv/bredbånd, varmtvann, renhold, felles strøm, vaktmestertjeneste, lånekostnader, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Selger opplyser at forbruk på elbillader etter faktureres.

Felleskostnadene økte 5% fra 01.01.26 iht kpi og generell prisstigning.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 602 701,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 410 804,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Askergaten 1, orgnr. 975502872

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

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

Forretningsfører opplyser at økning av fellesutgifter i 2026 blir mest sannsynlig iht KPI og generell prisstigning ca. (5%), ellers ingen større arbeider som planlegges gjennomført annet enn vanlig vedlikehold.

Sameiet har felles vaskeri. Salg av vaskekort foregår etter avtalte tider. Eksisterende kort hos beboer kan etterfylles.

Diverse utførte vedlikehold og oppgraderinger i sameiet:
- Brannteknisk rapport
- Montering av brannalarmer i fellesarealer
- Oppgradering av brannskapene i fellesarealer
- Serviceavtale med Firesafe
- Ferdigstillelse av hovedtavla
- Varmekabler og renovering av skifer på rampen
- Montering av gjerde mot Chr. m. gt. 57
- Utskifting av steinplater over inngangsparti
- Oppgradering av resterende gulv i fellesarealene
- Belysning ved felles terrasse
- Ny ytre port til garasjeanlegget
- Oppgradering av dører i fellesarealene
- Oppgradering av heisen

- Renovering av terrasseanlegget
- Utbedring og maling av panel mot terrasseanlegget
- Gjennomgang av soilrør, rengjøring av rørsystemer og oppgraderinger, ferdigstilt 2024

Ytterligere prosjekter:
- Oppgradering av dekket i KJ-plan i garasjeanlegget
- Gjennomgang av fasade og dens panel og vedlikehold

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

Forretningsfører
NOR Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
DNB 16363192584
Saldo: 676 418,-
Nedbet. dato: 2030
Rente: 7,15%
Bet. f.o.m: 2020

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har innfridd andel felles lån.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 43 654,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 364.633,-.
Underskudd i 2024 er planlagt ut i fra div vedlikeholdsoppgaver og er en del av det vedlikeholdet som ble bestemt gjennomført i forbindelse med opptak av lån i 2020/2021.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 11.500,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

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

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

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

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 85969360

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 417 kvm (Eiertomt)
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.
Tomtegrenser er ikke kontrollert. Informasjon er hentet fra seeiendom.no

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. 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
Leiligheten ligger på populære Torshov!

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til mange hyggelige grøntområder med mulighet for turer, rekreasjon eller lange behagelige sommerkvelder. I nærheten har du populære Torshovparken og Torshovdalen, begge med sitt egne flotte preg. Kort vei er det også til Akerselva, som tar deg til Bjørvika i sør og Maridalsvannet i nord. Her har du flotte tur- og treningsområder året rundt. Selger trekker spesielt frem Torshovdalen, Torshovparken og turen langs Torshovgata ned til Akerselva som personlige favoritter. Området oppleves som trygt, stille og trivelig, med en hyggelig atmosfære gjennom hele året.

Treningsmuligheter finnes i kort avstand med sentre som Myrens Sportssenter på Torshov, Fitness24Seven på Storo og SATS Ringnes Park og Sagene. I tillegg er det flott å løpe eller gå tur i nærområdet – Voldsløkka og grøntdragene i nærheten er perfekte for en aktiv hverdag. Det er også enkel tilgang til Oslomarka via trikk nr. 11 til Kjelsås.

Det er svært gode dagligvaretilbud i nærområdet. Rett i nærheten finner du Bunnpris – en stor fordel i hverdagen, spesielt siden den holder åpent hver dag, inkludert søndager. I tillegg har du både Rema 1000 og Coop Extra i gangavstand, som gir god variasjon i utvalg og priser. På Ringen ligger også en stor Meny-butikk for deg som ønsker et enda bredere sortiment og ferskvaredisk.

Området er kjent for sitt rike utvalg av kaféer, restauranter og kulturtilbud. Torshov får stadig flere spennende tilbud, og det er kort vei til populære områder som Grünerløkka, Sagene, Storo og Nydalen. På Soria Moria finner du blant annet konsertscener, barer, restauranter og teater, samt det populære Nieu Scene med standup teater.

I tillegg finner du koselige kafeer og spisesteder som Grisen på Oskar Braatens Plass, Trikkestallen, Åpent Bakeri/Lofthus Pizza, Kaffebrenneriet, Bruun-Larsen og Jungel Pizza - mange med hyggelig uteservering om sommeren. Vi fremhever spesielt Bruun-Larsen som en lokal favoritt både sommer og vinter.

Rett i nærheten ligger også det velkjente Strøm-Larsen, kjent i hele Oslo for sine førsteklasses kjøttvarer.

Et lite bakeri - Bakeri De Jean - ligger også i nærheten og byr på svært gode brød og boller - perfekt for helgekaffen. Vi må også nevne nabolagsbakeriet Frida Bakeri!

Offentlig kommunikasjon er svært god. Det er kun få minutter å gå til trikk 11, 12 og 18 som går hvert 5. minutt til blant annet sentrum, Grünerløkka, Storo og Grefsen. Bussrute 20 tar deg til Majorstuen og Skøyen, mens bussrute 30 går til BI Nydalen og Bygdøy. Flybussen og Flybusekspressen har også holdeplasser i gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.04.1975

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

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger.
Kjøkken er flyttet ut i stue og tidligere kjøkken er bygget om til kontor/ alkove. Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående bygg/plansaker i området:

Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata
Saksnr: 201901778 - Plansak
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.

Østgaards gate 23 - oppføring av 12 balkonger
Saksnr: 2025/07389 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025

Fagerheimgata 16 - oppføring av tre boligbygg og ombygging av eksisterende bolig Strangervillaen
Saksnr: 2025/22370 - Byggesak
Mottatt sak: 01.12.2025
Status: Under behandling
Det søkes om oppføring av tre nye boligbygg med til sammen 29 boenheter, hus A, B og C, med tilhørende utomhusanlegg. I dag er eiendommen bebygd med det som betegnes som Strangervillaen, som er oppført på gul liste. Omsøkt tiltak gjelder oppføring av tre nye boligbygg, samt riving av tilbygg til Strangervillaen og oppgradering av tekniske installasjoner.

Østgaards gate 44 - oppføring av leilighetsbygg
Saksnr: 2025/04555 - Byggesak
Mottatt sak: 08.09.2025
Status: Under behandling
Det er gitt rammetillatelse til 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. Det er gitt igangsettingstillatelse for riving av trehuset over terreng, grunnarbeider, herunder graving, sprengning og spunting, og plasstøpte og prefabrikkerte konstruksjoner under grunn.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

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

25.08.1971 - Dokumentnr: 990256 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Akersgt.1 og 3.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1973 - Dokumentnr: 510752 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 135/6057
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 43 SEKSJONER
Rettet formål på snr 3 fra bolig til næring iht tgl.l.par. 18. 22.4.96 klb

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 725,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 906,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 147 801,- 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 12. januar 2026

Megler
Ingvild Skaranger, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90655040

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert

av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Askergata 1

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	7 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole	20 min

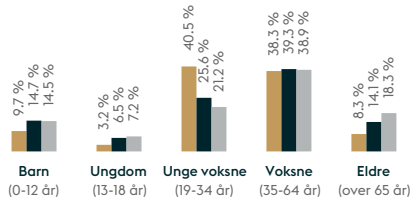
Offentlig transport

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

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 å... 40 barn	5 min 0.3 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	6 min 0.5 km
Hallenparken barnehage (1-5 år... 88 barn	6 min 0.5 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 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Hallenhagen	5 min
Torshovdalen	6 min
SATS Carl Berner	9 min
SATS Ringnes Park	9 min

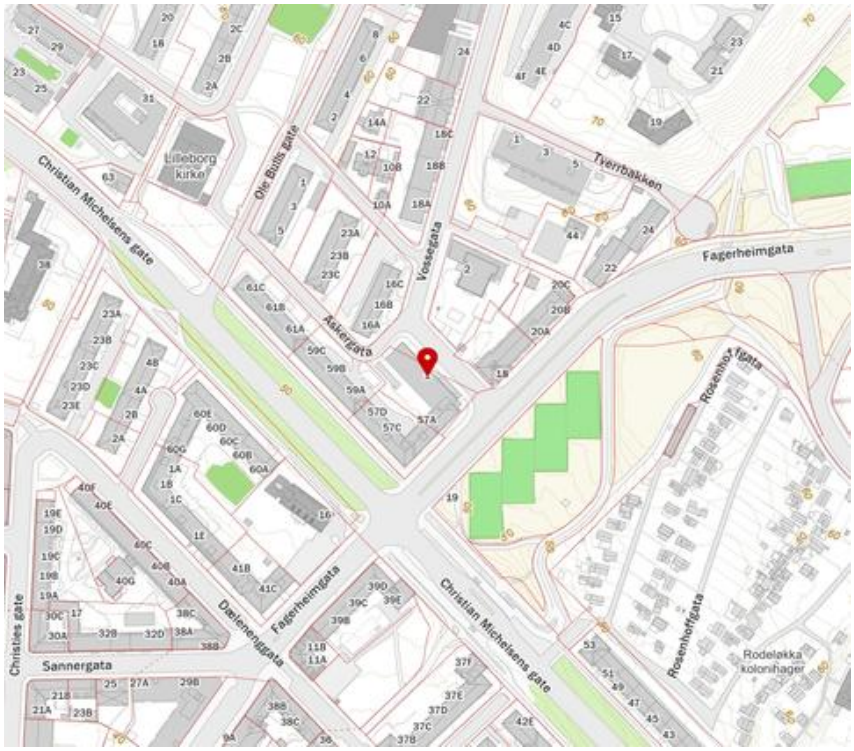
«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



FINN

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

Tilstandsrapport

Askergata 1, 0475 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 12, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 06.01.2026 **Rapportdato:** 09.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26008 **Referansenummer:** KA3019

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Ingvild Skaranger

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 12 i sameiet.

Leiligheten fremstår vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

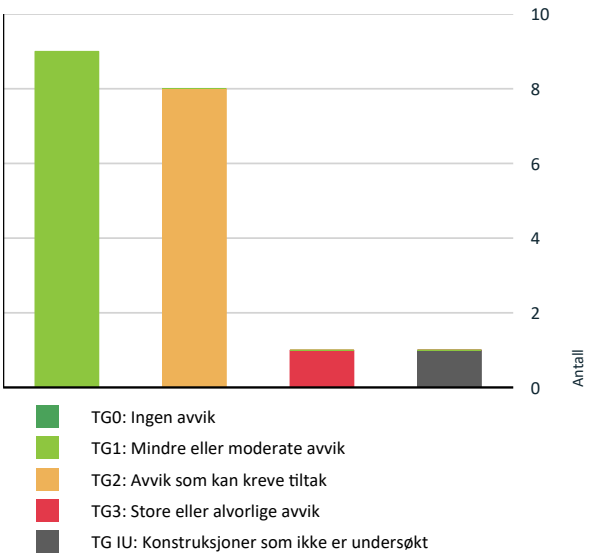
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Kjøkken er flyttet ut i stue og tidligere kjøkken er bygget om til kontor/ alkove. Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

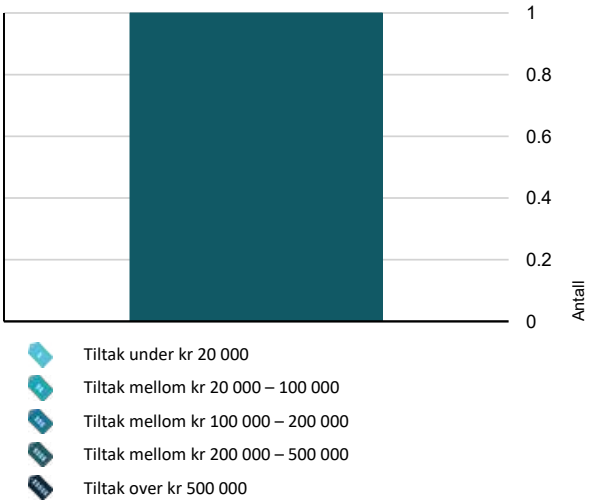
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering
Malt taket på badet.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Betongelementer med frittliggende singelplater, teglstein og panel.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 3-lags energiglass fra 2014 og trerammer med 2-lags energiglass fra 2023 på lille soverom. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

TG 2 Vinduer - 2

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1980 i balkongdør. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong med terrassebord fra stue. Balkongen er innglasset.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Laminat i alle rom.
Stedvis noe større sprekker mellom laminatbordene.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,52 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller

lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 25 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på ett soverom gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimatet er gitt på innhenting av anbud for kostnad, ikke selve jobben som må gjøres.

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på ett soverom.
Normal funksjon på garderoben.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Eldre baderom med overflate-oppgradering i 2011 ifølge tidligere salgsoppgave.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.
Malte flater i tak.
Det er ikke målt etter fukt siden det er dusjkabinett. Malte flater tåler erfaringsmessig ikke belastningen av fritt vann over tid, pga. fare for fuktinntrekk i skjøter og overganger. Det er etablert dusjkabinett på badet som anses som en god løsning for dette badet. Grunnet overflateløsning på vegger må dette ikke fjernes og det må ikke dusjes rett på vegger og gulv eller lignende. Dusjkabinettet ble ikke flyttet på befaringsdagen. Det er derfor ikke mulig å gi en fyllestgjørende beskrivelse om forholdene i denne del av rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det kan se ut som om våtromsplatene ikke er korrekt montert.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv på bad.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som kan bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.
-Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser ved dørterskel, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

-Det er viktig å ta visse forhåndsregler som å bruke dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.
-Ved bom i flisen, så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger.



2 ETASJE > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er eldre soilsluk fra byggeår.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

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

Tilstandsrapport

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Levetid på soilrør kan være alt fra 35 år og oppover, avhengig av soilrørenes kvalitet. For å unngå lekkasjer bør man bytte eller rehabilitere soilrørene når rørenes levetid er utløpt. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.

TG 3 grunnet slukets alder. Dersom dette skal byttes er det naturlig at også resten av badet må pusses opp til dagens standard.
Kostnadsestimatet er gitt med tanke på fullstendig oppgradering av badet.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, dusjkabinett, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.





2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, lys under overskap, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte over integrert koketopp, integrert ovn, integrert mikro, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken. Det er montert waterguard i underskap.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.
To Ballofix stoppekraner i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør og noe kobberrør på bad.

Hovedstoppekraner i kjeller. Disse er godt merket.

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

Tilstandsrapport

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Normal levetid for vannledning av kobber/plast er 25 til 75 år.

Det anbefales å montere innvendige stoppekraner i leiligheten til alt av vann.



Kjøkken



Kjeller



Kjeller

TG 2 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Skjulte avløpsrør i leiligheten. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 er gitt med tanke på hovednettet.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og ved å åpne vindu/ dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i en åpen stue/ kjøkkenløsning. Det er ikke tilluftsventiler i form av spalteventiler i vinduer eller veggventiler i yttervegger. I praksis må vinduer eller dører åpnes for å sikre sirkulering av luft.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

For bedre innemiljø bør det etableres bedre ventilasjon. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av

Tilstandsrapport

betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Bare ved for stor belastning ifølge selger.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport







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

Helse, miljø og sikkerhet

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

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

-Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.
-Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	65		6	71	
Kjeller		1		1	
SUM	**65**	**1**	**6**		
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 1 m², merket med 206.

Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvflate på ca. 6 m². Andel yttervegg mellom balkong og tilstøtende rom er medtatt i bruksarealet (BRA-b). Innglassede balkonger generelt er å betrakte som S-rom. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale luftåpninger mellom glassene, eller skyvbare glassfelt som kan åpnes/lukkes.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Kjøkken er flyttet ut i stue og tidligere kjøkken er bygget om til kontor/ alkove. Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet i blokk	65	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Anders Drangeid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	12		12	1417.6 m²	Elektronisk utgave fra EDR	Eiet

Adresse
Askergata 1

Hjemmelshaver
Drangeid Anders, Giskås Emma Svarva

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Askergata 1	135 / 6057	Nor Forvaltning AS	975502872

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Torshov med kort vei til alt av servicetilbud og forretninger og ca 5 minutters gange til Carl Berner og Grünerløkka.

Rett i nærheten har du rekreasjonsområder som idylliske Torshovdalen og Torshov parken som er perfekte for grilling, piknik og late dager i solen. Turstiene langs Akerselva kan benyttes til løpe- eller spaserturer og like over veien er det tennisbaner.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 2. etg. bestående av entré, bad, kontor/ alkove, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang til innglasset balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Fellesvaskeri i sameiet.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Eldre bad med flislagt gulv og baderomsplater på vegger. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave. Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	
2	09.01.2026	
3	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KA3019

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Drangeid, Anders	9578-5995-4-3170120	2026-01-04 23:36:14
Giskås, Emma Svarva	9578-5997-4-607927	2026-01-04 23:40:05

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. jan. 2026

Oppdragsnummer
29-0357/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Askergata 1, 0475 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Emma Giskås, Anders Drangeid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 859 69 360
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Badet ble oppgradert i 2011.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Ved innflytning var det Melsmalmott, men dette ble bekjempet ved hjelp av skadedyrsfirma. Ikke opplevd i senere tid.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0357/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Giskås, Emma Svarva	**2026-01-04**	**Drangeid, Anders**	**2026-01-04**

Identifikasjon

bankID Giskås, Emma Svarva

Identifikasjon

bankID Drangeid, Anders

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

NOR Forvaltning AS

Alnaparkveien 11
1081

Vår ref: 29-0357/25
Oslo, 18.12.2025

Megleropplysninger på Askergata 1 - gnr. 225, bnr. 12, snr. 12 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Anders Drangeid	Askergata 1, 0475 Oslo	15.04.1995
Emma Giskås	Askergata 1, 0475 Oslo	09.12.1996

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

Navn på							
Styreleder	Navn: Leif Marklund		Tlf.: 91198358		E-post.: post@askargata1.no		
INFORMASJON OM EIENDOMMEN							
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 225		Bnr.: 12		Snr.: 12	Kommune: Oslo	
Sameiets org.nr:	975502872			Tomten er [X] eiet [ ] festet			
Navn på bortfester:				Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[X] Ja [ ] Nei			Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ingen kjente			
Foreligger det ferdigattest?	[X] Ja [ ] Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[X] Ja [ ] Nei Se vedtekter			
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige, 85969360						
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [X] Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: Kun ordinær bygningsforsikring				
PARKERING OG GARASJE							
Medfølger det p-/garasjeplass?	[X] Ja [ ] Nei		Plassens nummer:	K6			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger seksjon konf. selger vedr plasssering						
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[X] Ja [ ] Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: Må bestilles av el.			

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se husordensregler §8

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	[X] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Styret varsles
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	Styret varsles

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
	Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	DNB 16363192584	676 418,-	2030	7,15 %		2020
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 5 år
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0,- snr 12 har innfridd andel felles lån i bank.	
Har sameiet formue?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 1 958 608,-
Seksjonens andel formue?	Kr 43 654,- pr 31.12.2024	

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4 960,-	Er det restanse?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. pr nnd	Fellesutgiftene inkluderer: Se under			
Avregnes fellesutg.?	[X] Ja [ ] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[X] Ja [ ] Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr 5 % økning	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 2026		

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	2 170,-	Seksjonens renteutgifter kr:	1 382,-

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr 6 570,-	Kontonummer for betaling: 1503 54 97452	
Tas det et gebyr for opplysningene?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr 5 905,-	Kontonummer for betaling: 1503 54 97452	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For NOR Forvaltning AS

Oslo, 22.12.2025

Sted, dato

Signatur

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

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Sagene Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 927685000
Vogts gate 47
0477 Oslo

Med vennlig hilsen

Thea Smedheim Lunde
Eiendomsmegler / Backoffice
+47 907 08 591 / t.lunde@nordvikbolig.no

Fellesutgifter inkluderer:
drift og vedlikehold, kommunale avgifter, kabel tv / bredbånd, felles strøm,
renhold, bygningsforsikring, forretningsfører / revisor, lånekostnader, samt vaktmestertjeneste
i h t avtale, se også vedlagte innkalling til årsmøte 2024/25 med regnskaper og styrets driftsrapport.

Fellesutgifter (seksjonsutgift) ble sist øket 01.01.2025 med 7 %. Fellesutgiftene vurderes
løpende ut ifra prisstigning på løpende leverandør avtaler og vedlikeholdsbehov.
Se for øvrig innkalling til årsmøte med styrets driftsrapport. Det er pr i dag ikke planlagt
videre økning i felleskostnader for 2025, men antas å øke i 2026.

Andel fellesgjeld gjelder kun langsiktig lån til bank. Høy formue skyldes seksjonseierens
ansvar for felles lån som er individualisert og derved en fordring for sameiet.

SAMEIET ASKERGATA 1

Seksjonseiere
Askergata 1

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

onsdag 4. juni 2025 kl. 17.00 i underetasjen / garasje i Askergata 1.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering.**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Styrets årsberetning 2024.**
3. **Regnskap for 2024.**
4. **Budsjett for 2025.**
5. **Godkjennelse av styrets honorar.**
6. **Innkomne forslag:** Ingen innmeldte saker til behandling
7. **Valg av styre:** Ingen styremedlemmer på valg 2025.

Oslo, 22. mai 2025 Styret i Sameiet Askergata 1.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til å opptre på mine vegne

til_____

ved det ordinære årsmøte i Sameiet Askergata 1 den, 4. juni 2025.

Sted.....dato.....2025

_____

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

- -

FRAMMØTESEDDEL
Medtas i utfylt stand til det ordinære årsmøte i Sameiet Askergata 1 den 4. juni 2025.

Navn: _____Seksjon _____

SAMEIET ASKERGATA 1

Årsrapport for 2024 fra styret i

Sameiet Askergata 1

Virksomhetens art og hvor den drives

Eierseksjonssameie med kontoradresse i Oslo.

Sameiets utvikling, resultat og fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir årsresultatet en rettvisende oversikt over utvikling og resultat av sameiets virksomhet og dets stilling pr 31.12.2024.
Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift og det bekreftes herved at forutsetning om fortsatt drift er tilstede.
Etter regnskapsårets utgang er det ikke oppstått forhold som er av betydning ved bedømmelse av sameiets stilling.
Årets underskudd på Kr -364 633,- foreslås dekket av sameiets egenkapital.

Se styrets driftsrapport for 2024.

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Likestilling

Styret har bestått av 3 menn, styreleder en mann.

Ytre miljø

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

Oslo, 22. mai 2025

Sameiet Askergata 1
Styret

DRIFTSRAPPORT 2024 FOR SAMEIET ASKERGATA 1

ORGANISASJONSNUMMER: 975 502 872

STYRET HAR HATT FØLGENDE SAMMENSETNING

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

FORRETNINGSFØRER: NOR FORVALTNING

FORSIKRINGSSELSKAP: Gjensidige, Polisenummer 859 69 360

Vi minner OM AT DET SKAL MELDES NYE LEIETAGERE TIL FORRETNINGSFØRER

OBS! Gjelder også kortidsutleie som AIR BnB.

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

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

TIL ORIENTERING:

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

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

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

ÅRSMØTE 2020

FØLGENDE PROSJEKTER AV VEDLIKEHOLD BLE FREMLAGT FOR FORSAMLINGEN MED ESTIMERTE KOSTNADER

Brannteknisk rapport, Utført
Montering av brannalarmer i fellesarealer, Utført
Oppgradering av bannskapene i fellesarealene ,Utført
Service avtale med Firesafe, Utført
Ferdigstillelse av hoved tavla, Utført
Varmekabler og renovering av skifer på rampen, Utført
Montering av gjerde mot Chr.m.gt 57, Utført
Utskifting av steniplater over inngangsparti, Utført
Oppgradering av resterende gulv i fellesarealene ,Utført
Belysning ved felles terrassen, Utført
Ny ytre port til garasjeanlegget, Utført.
Oppgradering av dører i fellesarealene, Utført
Utskifting av vindu i forbindelse med rømningsvei.
Gjennomgang av brannteknisk utstyr i seksjoner.
Oppgradering av heisen, Utført 2024
Rengjøring av rørsystemet til ventilasjonsanlegget ,Utført 2024
Rengjøring av betonggulvet i 1.etasje.Utført 2024

YTTERLIGERE PROSJEKTER

Renovering av terrasseanlegget. Utført 2023
Oppgradering av dekke i KJ-plan i gasjeanlegget.

Gjennomgang av fasade og dens panel og vedlikehold.
Utbedring og maling av panel mot terrasseanlegget, Utført 2024.
Gjennomgang av soilrør, rengjøring av rørsystemer og oppgraderinger. Ferdigstilt 2024

BRANNSIKRINGSTILTAK

Oppfølging av vedtak fra tidligere årsmøte vedr oppgradering av sikringsbokser til seksjonseiere. Ferdigstilt 2023. Utført.
Oppfølging av vedtak fra årsmøte 2020 vedr punkterte brann celler til godkjente dører etter brannforskrifter, vinduer av system1300/1300C EI60 etter brannforskrifter, sertifisering og bruksinstruksinstruks ligger på nettsiden og godkjente luker etter brannforskrifter driftet ved Firesafe. Ferdigstilt 2023 .Utført
Oppfølging av brannteknisk rapport med godkjent brannteknisk dør og vegg ut til terrasseanlegget fra 1.etasje. Utført 2024.
Oppfølging av brannteknisk rapport vedr Gesims med brannsperre på gulv i forbindelse med etasjeskille til 4. etasje, beliggenhet ved Fagerheimgata. Ferdigstilt delvis 2023 og ferdigstilt 2024, Utført.

ARBEID SOM ER GJENNOMFØRT OG FERDIGSTILT

UTFØRT: Maling og montering av metallister som forsterkning av hjørner i heisrommet i alle etasjer.
UTFØRT: Oppfølging av garasjeanlegget under vintersesong med snø og vann fra biler.
UTFØRT: Oppfølging av rottesituasjonen i Askergata1.
UTFØRT: Montering av etasjemarkeringer i trappehuset.
UTFØRT: Kjøring av diverse søppel forbindelse med hageavfalla, i forbindelse med terrasseanlegget, etter utflyttinger, og etter søppelkjøring når søppelavfall ikke ble tømt av kommunen.
UTFØRT: Rydding av fellesareal.
UTFØRT: Dyprengjøring / rens og boning av gulv i 1. etasje.
UTFØRT: Boning av gulv KJ-plan, U-plan, 5 etasje og 6 etasje.
(Gjenstår arbeid i 4. til og med 2. etasje.)
UTFØRT: Underhold av utemøbler.
UTFØRT: Utbedring av nedkjørsel med ny sement i sprekkdannelse som tiltak.
UTFØRT: Utbedring og maling av ramp til terrasseanlegget.
UTFØRT: Lakkering av metallplater med Bengalakk langs terrasseanlegget etter utbedringen av selve terrasseanlegget..
UTFØRT: Reparasjon av grinden fra terrasseanlegget til gateplan.
UTFØRT: Maling av alle heisdører i alle etasjer
UTFØRT: Oppfølgingen av lys ved utearealer.
UTFØRT: Diverse fjerning av tagging på gårens flater ute.

KOMMENTARER TIL NOTER

Note 2:
Viser til informasjon på årsmøte 2024 vedr arbeid rundt terrasseprosjektet og vedlikehold for å holde kostnadene nede.
Lønn for utført arbeid er i forbindelse med prosjekter som bygging av tre dekke, oppfølging av kunstgresset, utplassering av elvegrus , ombyggingen av rampen på terrasseområdet og legging av Sedum på tak til nedkjørsel til garasjeanlegget .

Ført kostnad gjelder også andre vedlikehold og merarbeid i gården.
Se også diverse merarbeid under note 4, div. rep og vedlikehold.

Etter vurdering av priser på arbeid ble det billigste alternativet å ferdigstille prosjekt ved å skrive løpende timer på sameiet.
Arbeid er utført på timebasis. Arbeidsgiveravgift og feriepenger inngår i beløpet.

Note 3:Rep heis.
En større oppgradering og rehabilitering av heiskonstuksjonen er utført i forbindelse med forskrifter og rapport fra Plan og Bygningsetaten.
Det er montert nytt alarmsystem i heisen, serviceavtale og avtale om alarm er inngått.
Her ligger også kostnader i forbindelse med utrykninger ved stans av heis .
Ellers er det utført oppgradering og modernisering av selve heisanlegget(interiøret).

Note 4 : Div. rep og vedlikehold
Første punkt GARASJEANLEGG: gjelder drift av selve garasjeporten og vask av garasjeanlegget 2024.

Andre punkt VIFTER: gjelder utskifting av 4.stk motorer til de fire sentrale viftene til ventilasjonsanlegget i gården, samt serviceavtale.

Tredje & fjerde punkt TERRASSEN: gjelder oppgraderingen av terrasseområdet.

Femte punkt OPPGRADERING AV FASADE: gjelder oppgradering av fasade mot Ch.m.gt med stillas, gjennomgang av panel og utskifting av disse, samt maling x2
Fjerning av avfall på rå loft mot Fagerheimgata, plating av gesims og oppgradering av brannvegg og dør til terrasseanlegget i 1.etasje, samt utlegg for dør til seksjon i en forsikringssak.

Sjette punkt REFUSJON: gjelder utlegg for utbedring og skade på dør som er tilbakebetalt av den aktuelle seksjonseier, jamfør overnevnte dør.

Syvende punkt ELEKTRO: gjelder montering av sensorer i garasjeanlegget , ny lampe i nedkjørsel , samt feilsøk og utbedring av varmtvannstankene.
Oppfølging av tilsynsrapporten av det elektriske anlegget utført av ELVIA , pålagt oppfølging av utbedring og rapportering.

Åttende punkt: RØRLEGGER ARBEID: gjelder oppfølging av varmtvannstankene og utbedring av rørsystemet i tilfluktsrommet

Niende punkt DIV REP: gjelder innkjøp av varmeovner med viftesystem til alle etasjer i forbindelse med kuldeperioden i januar / februar.
Innkjøp av elvegrus til terrasseområdet og utlegg til bruksformål (se egen oversikt over bruksformål)

Tiende punkt ACCESS LÅS: er oppfølging av inngangspartiet med låssystemet ved utfordringer, oppfølging av porttelefon, gjennomgang av calling anlegg med feilsøking, vaktutrykning ,postkasseskilt og serviceavtale .

Ellevte punkt: oppgradering av brannteknisk godkjent lukker i fellesarealene.

Note 7
Kommentar til Dugnad/ innkjøp

Til dugnaden møtte 22 personer opp.
Det ble gjort innkjøp til bevertning, renholdsartikler og malingsutstyr utstyr ,innkjøp av murmaling, uteplanter, jord og gjødsel.
Innkjøp av kontorrekvisita og utstyr til printer er lagt her.
Samt innkjøp av vinkelsliper til sameiet.

Kommentar til Ekstra driftstjenester:

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

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

UTLEGG TIL BRUKSFORMÅL

Innkjøp av planter til fellesarealet i alle etasjer, samt innkjøp av jord, kugjødselkompost, gressfrø og urteplanter.
Oppfølging og tiltak mot rotter med innkjøp av bekjempingsmidler.

Innkjøp av vifteovner til alle etasjer i forbindelse med kuldeperioden.
Isolering med Glava i lukene til stoppekranene i alle etasjer..
Innkjøp av vannstøvsuger i forbindelse med stort påtrykk av smeltet snø fra biler i garasjeanlegget under vintersesongen.
Innkjøp av remedier til å fjerne tagging.
Innkjøp av materialer til vedlikehold som maling, sparkel, tape etc.
Inneplanter og jord og gjødsel til disse
Utstyr til vedlikehold av ute og inne arealer, rake, koster ,trillebår, gummiskraper
Utstyr i forbindelse med rotteproblematikk somrottestoppespiraler, rottefeller, lekakuler, musealarm etc.
Utstyr til vedlikehold av garasjeanlegget som redskap, div sand og salt og filtre til vannstøvsuger.
Innkjøp til servicerom i tilfluktsrommet av toalettpapir, tørkerull og såpe i forbindelse med prosjekter i gården.
Skilting av dører i trappehuset.
Utstyr til prosjektene som omhandler dyprengjøring av gulv1 etg. og boning av gulv på KJ-plan, U-plan ,1 etasje, 6 etasje og 5 etasje.
Gjenstår gulvene i 4 etasje, 3 etasje og 2 etasje.
I forbindelse med arbeidet på terrasseanlegg ble vinkelsliper, slagbor og kappsag kjøpt inn.
Det er også kjøpt inn løv blåser for vedlikehold av utearealer.
Til julehøytiden ble det kjøpt inn juletre med belysning samt belysning ute.

DUGNAD 2024

Renhold av søppelskuret, vask av gulv i tilfluktsrommet, flikking av rekkverk, vask og rengjøring av trappehus til nødutgang, vasket gulv i vaskeriet ,rengjøring av bøttekott, rydding av uteområder, maling av muren til garasjeanlegget og muren til terrasseanlegget, spyling av terrasseanlegget som forberedelse til legging av kunstgress.
Fjerning av tagging mot Fagerheimgata .

INNGLASSINGEN AV BALKONG

Prosjektet har blitt avsluttet og godkjent av Plan og Bygningsetaten som sluttført i 2024.
Av 30 stk. balkonger er nå 16 stk. innglasset.

GJENNOMGANG AV VINDUER MOT TERRASSE ANLEGGET

6 seksjoner venter på utskifting av soveromsvinduer etter befaring sommeren 2024.
Det har vært utfordringer med leveransen og håndverkere.
Prosjektet er nå i prosess og blir fulgt opp mot informerte seksjonseiere.

GENERELL INFORMASJON

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

VASKERIET

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

KOMMENTAR TIL MINDRE BRUK AV AVSATTE DRIFTSMIDLER

Samlet sett har sameiets utgifter til vedlikehold og prosjekter i kostnader blitt lavere enn forventet , grunnet egen innsatts og mindre arbeid utført av foretak .

STYRET
21.05.2025

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2024	Budsjett 2024	2023	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Leieinntekter		10 020	6 000	6 000	10 280
Fellesinntekter		2 496 684	2 496 789	2 333 448	2 671 452
Dugnadsgebyrer etc		11 500	15 000	17 000	11 500
Andre inntekter	1	49 259	38 000	674 129	50 000
Renteinntekt på individuell lån	6	62 929	62400	61439	63 000
Sum driftsinntekter		**2 630 392**	**2 618 189**	**3 092 016**	**2 806 232**
DRIFTSKOSTNADER					
Lønn og feriepenger	2	99 516	33 500	33 500	60 000
Styrehonorarer	2	100 000	100 000	100 000	110 000
Arb.giv.avg.		28 131	18 823	18 823	23 970
Vaktmestertjenste og kamera		134 797	130 000	126 010	142 000
Kommunale avgifter		430 964	430 000	363 964	491 000
Felles Strøm		241 858	200 000	237 595	243 000
Renhold		80 533	70 000	66 813	85 000
Kabel TV		275 734	272 000	251 826	312 200
Drift heis	3	161 513	130 000	181 693	175 000
Rep/vedlikehold	4	985 208	1 280 000	1 774 021	660 000
Revisjonshonorar	5	19 375	19 100	18 375	20 200
Forretningsfører		74 700	74 000	71 145	78 062
Forsikringspremier		249 831	250 400	227 635	274 800
Bankgebyrer		3 311	3 100	3 106	3 500
Andre kostnader	7	75 588	100 000	96 649	80 000
Sum driftskostnader		**2 961 058**	**3 110 923**	**3 571 154**	**2 758 732**
DRIFTSRESULTAT		**-330 666**	**-492 734**	**-479 137**	**47 500**
FINANSPOSTER					
Renteinntekter bank		3 270	1 800	1 299	2 000
Annen finansinntekt	8	24 728	23 500	23 258	25 000
Renteutgifter		61 965	62 400	61 089	63 000
Netto finansposter		**-33 967**	**-37 100**	**-36 532**	**-36 000**
ÅRSRESULTAT		**-364 633**	**-529 834**	**-515 669**	**11 500**
Overføringer:					
Overført til egenkapital	9	-364 633		-515 669	
Sum overføringer		**-364 633**		**-515 669**	

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

BALANSE

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Individuelle lån	6	732 029	831 172
Restanse sameiere		258 909	491 296
Forskuddsbetalte kostnader		152 534	140 426
Bankinnskudd	10	815 132	1 143 195
Sum omløpsmidler		**1 958 604**	**2 606 088**
SUM EIENDELER		**1 958 604**	**2 606 088**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 1/1		1 399 779	1 915 448
Årets resultat		-364 633	-515 669
Egenkapital 31/12	9	**1 035 146**	**1 399 779**
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån DNB	11	752 854	848 219
Sum langsiktig gjeld		**752 854**	**848 219**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 750	164 524
Skyldige feriepenger, aga, skatt	12	21 390	62 881
Påløpte, ikke forfalte renter		2 675	2 923
Forskudd sameiere	13	120 789	102 489
Annen kortsiktig gjeld		0	25 274
Sum kortsiktig gjeld		**170 605**	**358 091**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 958 604**	**2 606 088**

For styret i Sameiet Askergata 1
Oslo, 07.04.2025

Sign.
Leif Marklund
Styrets leder

Sign.
Anders Zander Bellemann
Styremedlem

Sign.
Simon Dahl Lunner
Styremedlem

Sign.
Paul Normann
Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

NOTER

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

Note 1 Andre inntekter

Flyttegebyr og Adm.gebyr	4 260
Vaskeriinntekter	4 303
Strøm til el.billader	39 295
Fakturagebyr	1 400
	49 259

Note 2 Styrehonorar

Lønn for bygging/plating og maling	99 516
Utbetaling styrehonorar i 2024	100 000
	199 516

Note 3 Heis

Serviceavtale	36 979
Utbedring av heis	92 500
Rep heis	8 061
Alarmmottak	19 453
Telefonlinje heis	4 521
	161 513

Note 4 Rep/vedlikehold

Garasjeport rep og service	39 163
Utskiftining montorer på vift	132 892
Sedum	44 800
Kunstgress	156 450
Oppgradering fasade	451 186
Refusjon forsikring utbedring skade på dør	-18 500
Elektro arbeid	28 853
Rørlegger arbeid	21 709
Div. rep og vedlikehold-og innkøp plantasjen/maxbo m\	81 490
Access Låsspesialisten AS	32 290
Ny brannluker	14 875
	985 208

Note 5 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2024 kr 19 375-, Alle beløp er inkludert MVA.

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

NOTER

Note 6 Individuelle lån

Seksjonsnr	Lån per 01.01	Ny lån i 2024	Avdrag	Rente	31.12
1	13 227		1 577	1 003	11 650
2	29 284		3 491	2 221	25 793
3	167 625		19 960	12 716	147 665
4	17 923		2 253	1 239	15 670
5	14 089		1 679	1 069	12 410
6	27 110		3 223	2 057	23 886
7	29 284		3 491	2 221	25 793
8	0		0	0	0
9	0		0	0	0
10	29 284		3 491	2 221	25 793
11	0		0	0	0
12	0		0	0	0
13	0		0	0	0
14	35 344		4 207	2 681	31 138
15	0		0	0	0
16	29 284		3 491	2 221	25 793
17	0		0	0	0
18	29 284		3 491	2 221	25 793
19	29 284		3 491	2 221	25 793
20	0		0	0	0
21	14 089		1 679	1 069	12 410
22	35 344		4 207	2 681	31 138
23	0		0	0	0
24	29 284		3 491	2 221	25 793
25	0		0	0	0
26	29 284		3 491	2 221	25 793
27	29 284		3 491	2 221	25 793
28	0		0	0	0
29	14 089		1 679	1 069	12 410
30	35 344		4 207	2 681	31 138
31	29 284		3 491	2 221	25 793
32	29 284		3 491	2 221	25 793
33	0		0	0	0
34	29 284		3 491	2 221	25 793
35	29 284		3 491	2 221	25 793
36	0		0	0	0
37	17 357		2 067	1 317	15 289
38	29 284		3 491	2 221	25 793
39	0		0	0	0
40	0		0	0	0
41	29 657		3 534	2 250	26 122
42	0		0	0	0
43	0		0	0	0
Sum	**831 172**	**0**	**99 142**	**62 930**	**732 029**

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

NOTER

Note 7 Andre kostnader

Ligningsoppgaver	6 320
EDB-kostnad EHF/Efaktura/avtalegiro	7 447
Dugnad	7 319
Porto	569
Honorar for juridisk bistand	3 250
Kontingent Huseierne Landsforbund	3 100
Nettside Aksergata 1	5 406
Ekstra driftstjenester	42 176
	75 588

Note 8 Annen finansinntekt

Utbytte fra Gjensidige	24 728
	24 728

Note 9 Egenkapital

Egenkapital 1/1	1 399 779
Årets reultat	-364 633
Egenkapital 31/12	**1 035 146**

Note 10 Bundene midler

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

Note 11 Langsiktig gjeld

	Gjeldsbrevlån	Sum
Lån per 01.01.2024	848 219	848 219
Avdrag lån 2024	95 364	95 364
Lån per 31.12.2024	**752 854**	**752 854**

Note 12 Skyldige lønn, feriepenger, aga, skatt

Skyldig feriepenger	18 747
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	2 643
	21 390

Note 13 Forskudd sameiere

Forskudd betalt fellesutgifter fra beboer	120 789
	120 789

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

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

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

Til årsmøtet i
Sameiet Asketgata 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Askergata 1 som viser et underskudd på kr 364 633. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. april 2025
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

SAMEIET ASKERGATA 1

Sameiet Askergata 1
Seksjonseiere

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt onsdag 4. juni 2025 kl. 17.00 i underetasjen i Askergata 1.

Til stede var:
3 seksjonseiere pluss 1 fullmakt. Totalt 4 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører møtte Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

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

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2024:
Styrets årsberetning ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert.
Årsberetningen med styrets driftsrapport ble godkjent mot en stemme som mente at det ikke var redegjort godt nok for utbedring av pungterte branneller i h t brannteknisk rapport fra Firesafe. Styret vil på nytt kvalitetssikre med leverandør at utskifting av vinduer er gjort i h t branntekniske krav.

3. ÅRSREGNSKAP 2024 MED REVISORS BERETNING:
Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2024 ble gjennomgått, og revisjonsberetningen presentert. Regnskapet for 2024 ble godkjent.

4. BUDSJETT FOR 2025:
Budsjettet ble gjennomgått og kommentert.
Budsjettet for 2025 ble lest / godkjent.

5. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET:
Styrets godtgjørelse ble satt til kr 110.000,-. Styrets godtgjørelse ble godkjent.

6. INNKOMNE FORSLAG:
Ingen innmeldte saker til behandling.

7. VALG:
Styret ikke på valg:

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

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl 18.10

Gjennomlest og godkjent.

Leif Marklund /s/	**Anders Bellemann /s/**	**Paul Normann/s/**
Styreleder	Seksjonseier	Møteleder / Referent

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

DNB

Kunde 975 502 872 SAMEIET ASKERGATA 1
Konto 1636.31.92584 GJELDSBREVLÅN BM

Lån 1636.31.92584 GJELDSBREVLÅN BM
Låneteker 975 502 872 SAMEIET ASKERGATA 1
Kontoprodukt BUT60032 GJELDSBREVLÅN BM
Tilhørighet 6413 CB BMN Ø/N Sentrum/Romerike Bedr

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

Terminer

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

Årssummer

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

Hovedkontor:
Dronning Eufemias gate 30, 0191 Oslo
Postadresse:
Postboks 1600 Sentrum, 0021 Oslo
Org.nr:
984 851 006

SAMEIET ASKERGATA 1

Sameiet Askergata 1
Seksjonseiere

PROTOKOLL

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

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

TIL BEHANDLING FORELÅ:

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

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

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

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

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

6. INNKOMNE FORSLAG:
Ingen innmeldte saker til behandling.

7. VALG:
Styrets sammensetning etter valg ble:

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

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl 18.15

Gjennomlest og godkjent.

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

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

SAMEIET ASKERGATA 1

Seksjonseiere
Askergata 1

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

Til behandling foreligger:

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

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

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til å opptre på mine vegne

til_____

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

Sted.....dato.....2024

_____

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

- -

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

Navn: _____Seksjon _____

SAMEIET ASKERGATA 1

Årsrapport for 2023 fra styret i

Sameiet Askergata 1

Virksomhetens art og hvor den drives

Eierseksjonssameie med kontoradresse i Oslo.

Sameiets utvikling, resultat og fortsatt drift

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

Se styrets driftsrapport for 2023.

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Likestilling

Styret har bestått av 3 menn, styreleder en mann.

Ytre miljø

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

Oslo, 27. mai 2024

Sameiet Askergata 1
Styret

DRIFTSRAPPORT 2023 FOR SAMEIET ASKERGATA 1

ORGANISASJONSNUMMER: 975 502 872

STYRET HAR HATT FØLGENDE SAMMENSETNING

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

TIL VALG:

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

FORRETNINGSFØRER: NOR FORVALTNING AS

FORSIKRINGSSELSKAP: Gjensidige, Polisenummer 859 69 360

Vi minner OM AT DET SKAL MELDES NYE LEIETAGERE TIL FORRETNINGSFØRER

OBS! Gjelder også kortidsutleie som AIR BNB.

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

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

TIL ORIENTERING:

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

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

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

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

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

YTTERLIGERE PROSJEKTER

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

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

Gjennomgang av soilrør og oppgraderinger. Under prosess.

BRANNSIKRINGSTILTAK

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

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

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

KOMMENTARER TIL NOTER

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

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

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

Note 4 : Div. rep og vedlikehold

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

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

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

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

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

DUGNAD 2023

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

GENERELL INFORMASJON

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

NY YTRE RULLEPORT FRA INDUSTRI PORTER

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

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

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

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

NY WEB-SIDE

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

VASKERIET

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

Styret
27.05.2024

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

RESULTATREGNSKAP

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

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

BALANSE

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

For styret i Sameiet Askergata 1
Oslo, 13.05.2024

Leif Marklund
Styrets leder

Anders Zander Bellemann
Styremedlem

Simon Dahl Lunner
Styremedlem

Paul Normann
Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

NOTER

Note 6 Individuelle lån

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

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

NOTER

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

Note 1 Andre inntekter

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

Note 2 Styrehonorar

Utbetaling styrehonorar i 2023	100 000
	100 000

Note 3 Heis

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

Note 4 Rep/vedlikehold

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

Note 5 Revisjonshonorar

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

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Askergata 1

NOTER

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Annen finansinntekt

Utbytte fra Gjensidige	23 258
	23 258

Note 9 Egenkapital

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

Note 10 Bundene midler

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

Note 11 Langsiktig gjeld

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

Note 12 Skyldige lønn, feriepenger, aga, skatt

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

Note 13 Forskudd sameiere

Forskudd betalt fellesutgifter fra beboer	102 489
	102 489

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

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

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

Til årsmøtet i
Sameiet Askergata 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mai 2024
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

VEDTEKTER

for Sameiet Askergata 1, Oslo

Gnr. 225 bnr. 12 – seksjonert 1973

§ 1
FORMÅL

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

§ 2
STYRET

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

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

Det skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 3
ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

Hver seksjon har en stemme uansett seksjonens størrelse.

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

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

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

En sameier kan møte i årsmøtet ved fullmektig.

§ 4
SAMEIETS FELLESUTGIFTER

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

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

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

§ 5
VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

§ 7
FORKJØPSRETT, OPPLØSNING OG SAMEIET

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

§ 8
OVERDRAGELSE / UTLEIE AV EN SEKSJON

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
MISLIGHOLD AV FORPLIKTELSER

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

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

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

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

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

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

Garasjereglement er en del av vedtektene og skal følges.

§ 10
DUGNADSGEBYR

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

LOV OM EIERSEKSJONER

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

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

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

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Askergata 1

Askergata 1 er din egen bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DET ER DIREKTE FARLIG Å KASTE FLASKER I SØPPELSJAKTEN.

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

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

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

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

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

Slike ting skal pakkes behørig inn og legges i søppelsjakten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Inngangsdør inn til seksjonene
Se vedtekter.

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

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

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

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

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

Sist vedtatt endret på ordinært årsmøte 19. juni 2023.

Retningslinjer for bruk av garasjeanlegg

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

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

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

For plan **U** gjelder følgende:

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

For plan **Kj** gjelder følgende:

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

For **begge** plan gjelder følgende:

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

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

Styret

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



Adresse **Askergata 1, 0475 OSLO**	
Dato for energimerking **08.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244507**
Byggeår **1974**	Bygningsnummer **80661843**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0208**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71 m²**	Oppvarmet bruksareal **65 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **166.27 kWh/m² per år**
Energikarakter **D**
Beregnet levert energi i lokalt klima **166.27 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



Askergata 1, 0475 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 2 — T. OSLO 1

GH/AO

KOPI

Oslo, den 9.4.75

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Akersgaten 1 - 3

Journalnr.
70/2703

Arbeidsbeskrivelse av tillatelse
3.1.75

Nybygg

Byggested
Boligblokk m/butikker og kontorer

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

Arkitekt
Ark. Per Wagle, Bogstadveien 11, OSLO 3

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

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

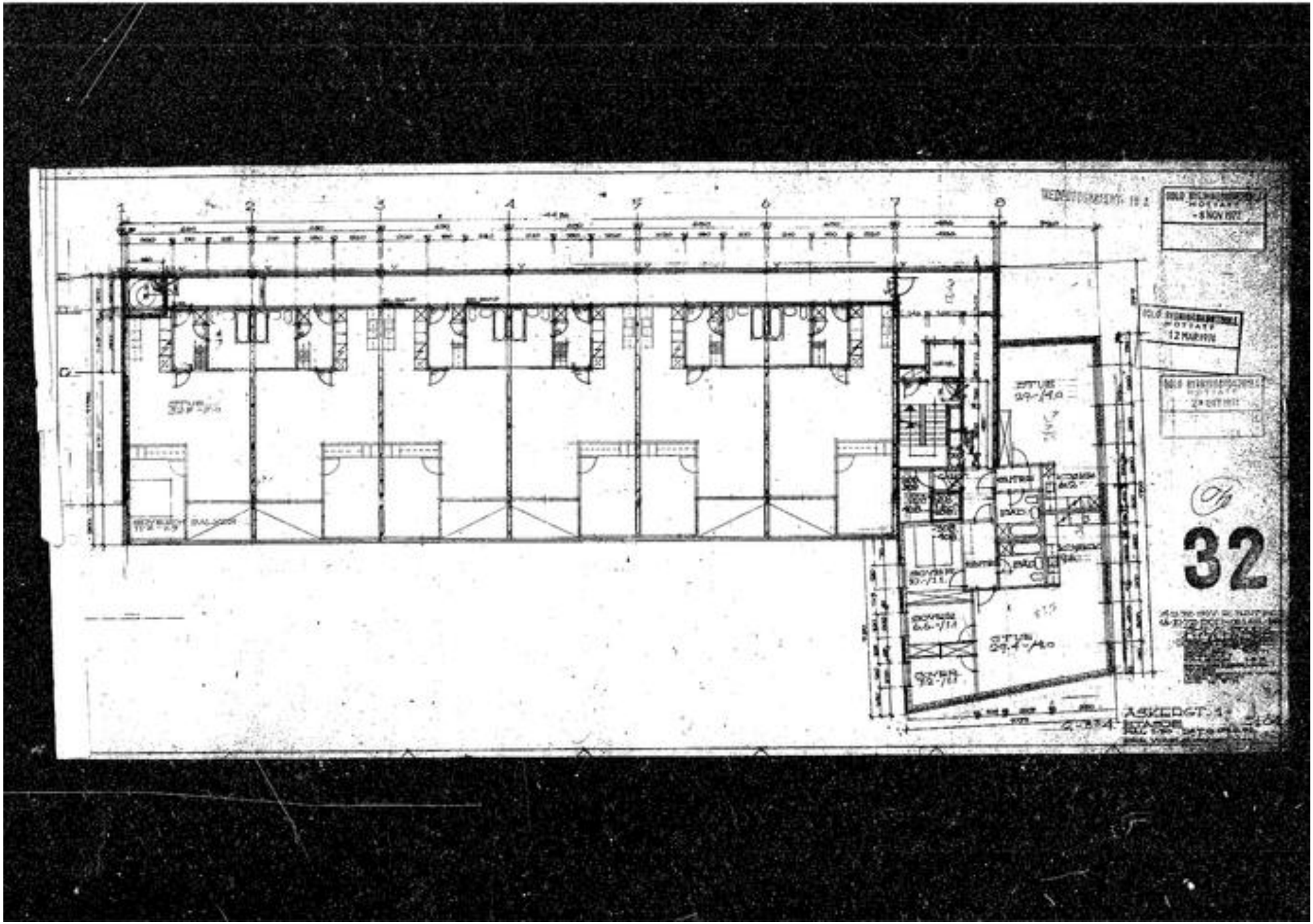
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

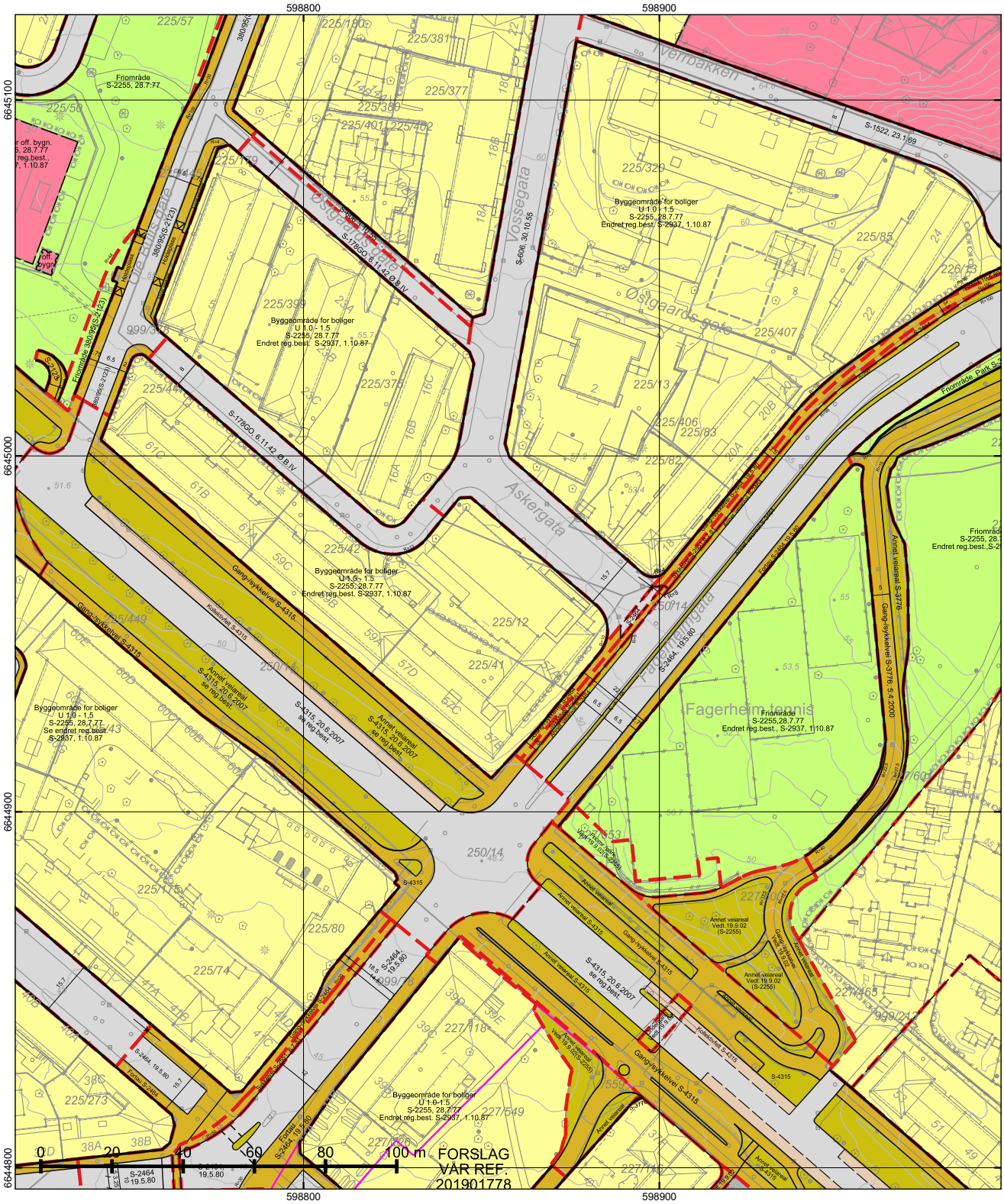
For bygningssjefen

Overbetjent

O.Heber

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


32



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

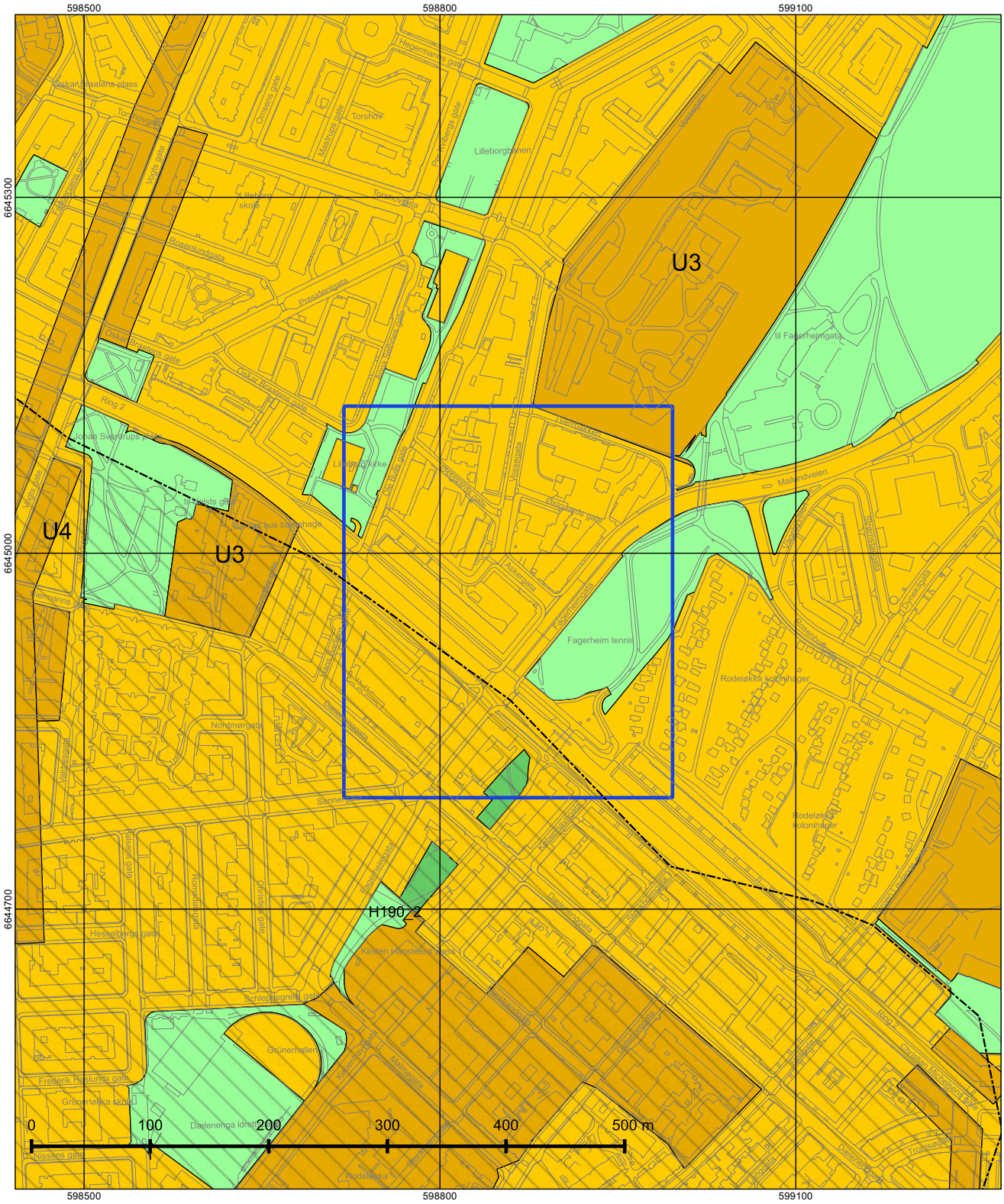
PlottID/Best.nr: 150396/ 86523106
Deres ref.:
Adresse: Askergata 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/12

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150396/86523106
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

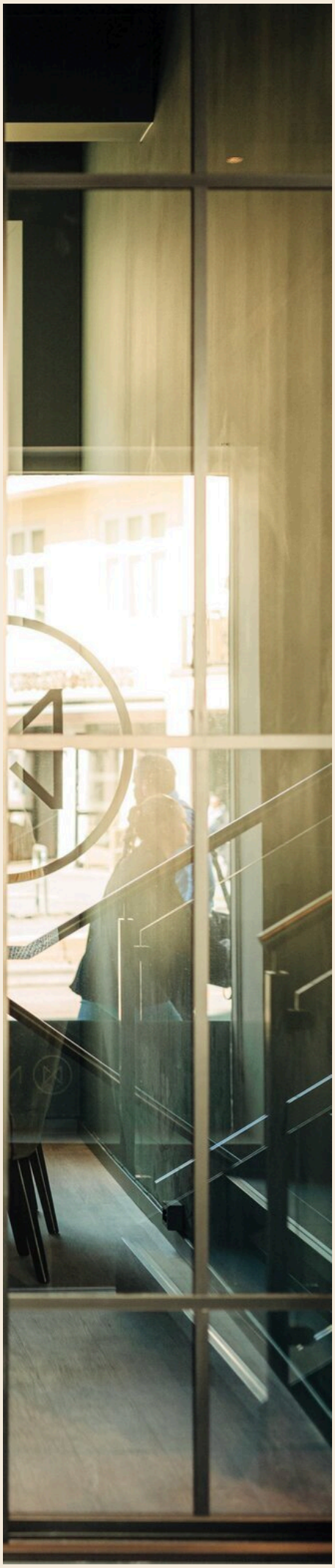
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

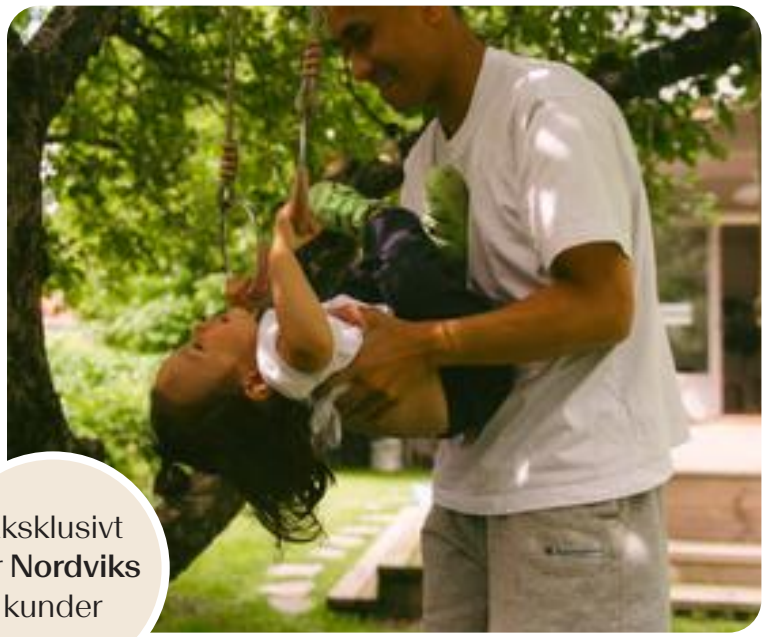


Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0357/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Askergata 1 0475 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 12, snr 12 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ingvild Skaranger

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
i.skaranger@nordvikbolig.no
906 55 040