

A bright, modern living and dining room. The living area features a light grey sectional sofa with several cushions, a wooden coffee table, and a large window overlooking a city building. A track lighting fixture is mounted on the ceiling. The dining area has a round white table with wooden legs and grey upholstered chairs. A blue and white abstract painting is on the wall, and a floor lamp stands near the window. The floor is light wood.

aktiv.

Asker gata 2, 0475 OSLO

**Lys og attraktiv 3-R hjørneleilighet
oppusset i 2023 - Garasjeplass -
Vestvendt balkong - Heis - VV og
fyring inkl**



Eiendomsmeglerfullmektig

Trym Stien Dæhlin

Mobil 938 10 609

E-post trym.stien.dehlin@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 222 166,-
Omkostn.: Kr 149 440,-
Total ink omk.: Kr 6 071 606,-
Felleskostn.: Kr 5 762,-
Selger: Nina Lise Jerijervi

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 52/55 kvm
Tomtstr.: 1877 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 13
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1002260047

Lys og attraktiv 3-R hjørneleilighet oppusset i 2023 - Garasje plass - Balkong- Heis - VV/Fyring

Velkommen til Askergata 2. En lekker 3-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet på Torshov. Her bor du rolig og tilbaketrukket med umiddelbar nærhet til restauranter, kulturliv, servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Hele leiligheten ble pusset opp i 2023 med nytt kjøkken (Epoq), bad og overflater. Leiligheten har vestvendt balkong med gode solforhold. Til leiligheten følger det også med garasjeplass.

Oppvarming og varmtvann er inkl i felleskostn
Kjøkken (Epoq) og bad fra 2023
1-stavs eikeparkett fra 2023
Garasjeplass. Mulighet for å installere lader
Vestvendt balkong
Felles sykkelrom og hage
Nisje for vaskemaskin
Sentral beliggenhet
Veldrevet sameie med god vedlikeholdshistorikk
Nye radiatorer ble installert i 2025 i regi av sameiet.
Utleie vurdert til kr 24 000 fra utleiemegleren
TV/Bredbånd inkludert (Flex-avtale)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	64
Energiattest	70
Nabolagsprofil	76
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 55 kvm

TBA: 3 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 52 kvm Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Sameiet har felles sykkelrom, vaskeri og hage. Sykkelrom og vaskeri er i byggets kjelleretasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1877 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1877 kvm. Sameiet har felles hage med beplantning og sittegrupper

Beliggenhet

Askergata 2 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Torshov, perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, med nærhet til både byliv og grønne omgivelser. Torshov har et bredt utvalg av handle- og servicetilbud, hyggelige serveringssteder og flotte grøntområder. Området byr på et variert kulturtilbud, blant annet på Soria Moria, som rommer konserter, teater og restaurant. I tillegg finnes det flere populære spisesteder og kafeer, som Trikkestallen, Albatross, Jungel Pizza og Grisen, sistnevnte med uteservering i sommerhalvåret. Dagligvareinnkjøp kan blant annet gjøres på Coop Extra.

Området har svært gode rekreasjonsmuligheter med flere parker i umiddelbar nærhet, blant annet Torshovparken og Torshovdalen. Akerselva med tilhørende grøntområder ligger også innen gangavstand, og byr på fine tur- og friluftsmuligheter.

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

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er hovedsakelig blokkbebyggelse i området

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange flotte barnehager og skoler i nærheten av Askergata 2:

- Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 0.3 km
- Torshovhagen Doremi barnehage (1-5 år) 0.4 km
- Dynekilen barnehage (1-5 år) 0.5 km

- Lilleborg skole (1-7 kl.) 0.5 km
- Sagene skole (1-10 kl.) 0.8 km
- Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 0.4 km
- Bentsebrua skole (8-10 kl.) 1.2 km
- Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.4 km

- Foss videregående skole 1.1 km
- Hersleb videregående skole 1.8 km

Skolekrets

Askergata 2 hører til Lilleborg Skole

Offentlig kommunikasjon

Det er god dekning av offentlig transport i nærområdet. Københavngata ligger kun fire minutters gange unna og betjenes av bussrutene 21, 20 og 28, samt Flybussen til Gardermoen (FB1). Torshovparken nås på rundt fire minutters gange og har bussforbindelser med rutene 20 og 30, i tillegg til Flybussen (FB1). Torshov ligger åtte minutters gange unna og har gode trikkeforbindelser med linjene 12, 15 og 18. Carl Berner plass nås på cirka 13 minutter til fots og gir tilgang til samtlige T-banelinjer samt bussrute 31.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert med betong grunnmur på ukjent byggegrunn. Yttervegger er oppført i betong/murverk, utvendig pusset og delvis kledd med fasadeplater. Takkonstruksjonen er utført som flatt tak, tekket med takfolie eller tilsvarende membranløsning. Adkomst til boligene skjer via innvendig trapperom med heis. Etasjeskillere er utført i betong mellom etasjene. Ytterdør er fabrikk malt, brann- og lydklassifisert utførelse med kikkehull. Balkongdør i tre med isolerglass, datert 1987. Vinduer i tre med isolerglass, hovedsakelig fra 2004. Balkong er utført i betong med rekkverk i betong. Innvendige dører i glatt utførelse, montert i 2023

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass og karmer i tre. Produksjonsår er oppgitt til 2004.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør. Dørbladet er utstyrt med kikkehull og sikkerhetslås. Døren er av eldre dato.

Balkongdør: Balkongdør med 2-lags isolerglass og trekarm. Døren er produsert i 1987. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har balkong med utgang fra stue. Balkongdekket er belagt med fliser.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskilleren består av betong, og det er utført kontrollmåling av planavvik på utvalgte steder i boligen.

TG2

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er registrert at vinduet på soverom tar i karm, noe som vanskeliggjør åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Med hensyn til alder og registrert funksjonsavvik vurderes vinduene samlet til TG2, jf. NS 3600:2018.

Dører

Døren har synlig slitasje som er forenlig med alder, men fremstår uten skader som påvirker funksjon ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak: Forventet levetid for brann- og lydklassifiserte entrédører er normalt 30–40 år (ref. Byggforskserien 700.320). Ettersom døren er av eldre dato og deler av levetiden er oppbrukt, må forkortet restlevetid påregnes. Kontroll av tetthet og funksjon anbefales.

Balkongdør

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er registrert slitasje på dørens utvendige omramming, blant annet i form av værslitasje på treverk og maling.

Konsekvens/tiltak: Med produksjonsår 1987 har døren overskredet normal forventet levetid, som for balkongdører med 2-lags isolerglass og trekarm typisk er 20–30 år (ref. Byggforskserien 700.320). Det må påregnes behov for utskifting innen kort tid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er registrert bom under enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Dette kan over tid føre til at flisene løsner eller skades, særlig ved frostpåvirkning. Det er registrert manglende rekkverk mot tak. På tak er det rekkverk målt til ca 93 cm.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Fliser på balkonger utsettes for stor belastning grunnet vær og temperaturvariasjoner, og har normalt en levetid på 15–25 år. Dersom bom utvikler seg til flisløsing, må vedlikehold eller utskifting påregnes. Rekkverket bør oppgraderes til dagens krav ved tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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 målt skjevheter på ca. 5 mm gjennom stue/kjøkken, noe som er innenfor akseptable toleranser. I entre er det imidlertid registrert planavvik opp mot 20 mm, noe som overstiger anbefalte grenseverdier for horisontale avvik i bruksrom.

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.

Skjevhetene skyldes opprinnelig utførelse eller setningsforløp over tid. Det forventes ingen behov for utskifting, men skjevhetene kan vedvare uten ytterligere tiltak.

2.Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er registrert delaminering av list/laminat på enden av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak: TG2 – grunnet registrert skade på benkeplate.

2. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Løsningen fungerer, men det bør tas høyde for redusert effektivitet når det gjelder fjerning av fukt og matos. Regelmessig utskifting av kullfilter anbefales for å opprettholde funksjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2023

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- Ja

Svartsopp i fuge på gulvet på badet, to små steder på kanskje 1 cm hver.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel silikon og la ny der det var soppskader

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Håndverkere Robinsson AS

Beskrivelse av arbeidet: Total renovasjon av badet

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

På våtrommet er det lagt en toppmembran. Det betyr at membranen ligger rett under flisene. Som membran på gulvet er det lagt PCI Lastogum® smøremembran. Som membran på vegg er det smørt PCI Lastogum® smøremembran i alle plateskjøter og overganger på XPS platene. I membranen har det blitt lagt inn et laminert spesialbånd som hindrer sprekkdannelser i overgangene. Utførelsen er utført i henhold til produktets systembeskrivelse.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak,

yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- Ja

Lekkasje i tak på garasjeanlegg, dette ligger under felles uteområde for sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Styret har utbedret feilen

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Snesrud og Pedersen

Beskrivelse av arbeidet: Installert sentralvarme og radiatorer i stue og på soverom

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- Ja

Pågående arbeid med bygging av blokk i Østgårdsgate 44

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- Ja

Ekstra kapitalinnkreving for felleskostnader på grunn av oppgraderinger og arbeid sameiet har gjort. For denne seksjonen utgjør det 50.100 kr i 2026, fordelt over fire betalinger som skal betales kvartalsvis i mars, juni, september og desember

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Standard

Gulv: Fliser på badet, 1-stav eikeparkett gulv fra 2023 i øvrige rom. Gulvvarme på bad.

Vegger: Fliser på veggene på badet. Øvrige vegger har slette, malte flater.

Himling: Slette, malte flater.

Entré:

Romslig og innbydende entré med god plass til henging av yttertøy, skoskap eller annen oppbevaring. Porttelefon på vegg, dørklokken inn til bygget er appstyrt og kan åpnes direkte fra telefonen. I entré/gang har du en egen nisje for full vaskesøyle (vaskemaskin + tørketrommel). 1-stav eikeparkett gulv fra 2023 på gulv.

Stue:

Lys og romslig stue av god størrelse, store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp. Stuen er lett innredelig med sofa/TV-seksjon samt spisebord. I 2023 ble det lagt nytt en-stavs eikeparkettgulv i hele leiligheten. Fra stuen har du utgang til en koselig balkong på ca. 3 kvm. Balkongen er vestvendt og har ettermiddagssol.

Kjøkken:

Stilrent Epoq kjøkken fra 2023. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og godt med skapplass. Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Benkeplaten er i laminat med nedfelt servant og ettgrepsblandebatteri. Det er fliser over benk, samt belysning og strømuttak under overskap. Ventilasjon skjer via kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt, som gir økt sikkerhet ved vannlekkasjer og varmebelastning

Soverom I og II:

Begge soverommene er av svært god størrelse med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Begge soverommene har innebygde klesskap med god plass til oppbevaring. Rommene har gode vindusposter som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Bad:

Delikat flislagt bad fra 2023 med varme i gulvet. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant, ettgrepsblandebatteri, speilskap med integrert belysning. Dusjhjørne med svingbare glassdører og vegghengt toalett. Arbeidet er utført av fagfolk, og dokumentasjon foreligger. Kan få tilsendt av megler.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger:

- Persienner
- Gardinstenger
- Hylle i gang

Mulighet for å kjøpe alle møbler om ønskelig. Dette må spesifiseres i budrunden.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Integrert kjøleskap og fryser, stekeovn med koketopp, oppvaskmaskin følger med.

Moderniseringer og påkostninger

2023:

- Nytt kjøkken
- Totalrehabilitert bad
- Nytt gulv
- Nye dører innvendig
- Malt overflater

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2023 som del av oppussingen. Det foreligger samsvarserklæring for utført arbeid.

Modernisert/Påkostet år

2023

TV/Internett/Bredbånd

TV/Bredbånd via Telia er inkludert i felleskostnadene. Sameiet har Flex-avtale der beboer kan tilpasse TV og internett etter egne behov. Flex-avtalen til sameie har følgende pakker å velge mellom:

- 50 Mbs + 100 TV-poeng
- 100 Mbs + 80 TV-poeng
- 250 Mbs + 60 TV-poeng
- 500 Mbs + 40 TV-poeng
- 750 Mbs + 15 TV-poeng

Parkering

Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg
Plassen kan selges og leies ut til andre seksjonseiere

Selger leier for tiden ut garasjeplassen. Leieforholdet kan videreføres dersom ny eier ønsker dette. P.t leies plassen ut for kr 1200 i måneden. Leien er ikke justert siden 2023.

Solforhold

Vestvendt balkong med gode solforhold, sol fra ca. 16:30 - kl 20 i sommerhalvåret

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 3791834

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fjernvarme. Elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

I 2025 var strømforbruket 2820 kWh. Merk at dette vil variere med antall medlemmer i husstanden og forbruk. Selger har bodd i leiligheten alene.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 700 000

Omkostninger kjøper

5 700 000 (Prisantydning)

222 166 (Andel av fellesgjeld)

5 922 166 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

148 050 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

149 440 (Omkostninger totalt)

161 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 071 606 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 083 506 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 086 306 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader

Informasjon om eiendomsskatt

Det er i 2026 ingen eiendomsskatt for denne boligen. Det kan allikevel bli dette på sikt. Oslo kommune har vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør fra 1,7 promille av beregningsgrunnlaget. Beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundær bolig. Link til Oslo kommunes hjemmeside: www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt. Eiendomsskatten vil kunne variere fra år til år.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 446 704 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 786 815 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

167/10000

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer:

Fyring og varmtvann, garasjeplass, TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, forretningsførsel, drift m.m.

Ytterligere fordeling:

VV/Fyring: kr: 974

Felleskostnader: kr 3 952

Kabel-tv: kr 523

Garasje: kr 313

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 762

Andel Fellesgjeld

Kr 222 166

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

11.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Det er vedtatt en ekstra kapitalinnkreving i 2026. Dette vil utgjøre kr 50.100 for denne seksjonen. Kapitalinnkrevingen er i 2026 delt inn i fire kvartalsvise terminer. Første termin har forfall 31. mars 2026. Faktura for 1. kvartal betales av selger.

Andel fellesformue

Kr 28 209

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Askerkata 2

Organisasjonsnummer

883823672

Om sameiet

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

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet BDO AS.

Styret opplyser i e-post 09.03.2026 at det ikke er noe planlagt økning i felleskostnader eller planlagte prosjekter som vil øke fellesgjelden. De gjør oppmerksom på vedtatt kapitalinnkreving som vil innhentes gjennom 4 avdrag ila 2026.

Utdrag fra portokoll til årsmøtet 2025:

Styret foreslår at det kreves inn kr 3.000.000 i ekstra kapital, fordelt etter eierbrøk, med forfall 1.2.2026

Forslaget ble vedtatt.

Dette vil utgjøre kr 50.100 for denne seksjonen.

Kapitalinnkrevingen er i 2026 delt inn i fire kvartalsvise terminer. Første termin har forfall 31. mars 2026.

Del 1: forfall i mars

Del 2: forfall i juni

Del 3: forfall i september

Del 4: forfall i desember

Sameiet har god vedlikeholdshistorikk

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:

2025:

- Nullstilt teknisk rom inkl. asbestsanering
- Nye armaturer i fellesareal LED m/ sensor
- Re-etablert nødlys i fellesareal
- Ny avfallsløsning
- Nye overvåkningskameraer
- Forbedret sikkerhet garasjeport
- Rehabilitering avløp fra hageanlegg via garasje
- Ny låneavtale Handelsbanken
- Ny forsikringsavtale Protector
- Div. prosjektering fremtidig vedlikehold

2024:

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

2023:

- Rehabilitering balkonger.
- Prosjektering av sentralvarmeanlegg.
- Utbedring av vindu i garasje.
- Nytt porttelefonsystem.
- Ny pipehatt.
- Fulgt opp seksjonseiers vedlikeholdsplikt og pålagt utbedring i henhold til vedtekter på enkelte balkonger.
- Prosjektering og anbudsrunde for sentralvarmeanlegg.
- Reparasjon og lukking av vindu i garasjeanlegg.
- Nytt porttelefonsystem: Defigo.

2022

- Rehabiliterert innvendig inngangsparti.
- Rehabilitering av øvrige etasjer.
- EL-kontroll.
- Utskiftning av maskiner i vaskeri.
- Administrasjonsavtale for ladeanlegg.
- Radiator i garasje ikke i drift.
- Ny belysning, tak og overflater.
- Nye lysarmaturer og tepper i oppgang fra 2.-12. etasje.
- Gjennomført og lukket avvik i henhold til lovpålagt EL-kontroll på fellesanlegg.
- Nye vaskemaskiner i vaskerom.
- Etablert forvaltningsavtale på ladeanlegg.
- Demontert og frakoblet eldre radiatoranlegg i garasje.

2021

- Utbedring av fasade mot parkeringsplass.
- Utbedring av varmekilder i enkelte seksjoner.
- Avtrekksvifte.
- Rehabilitering av vegg og pusset fasade.
- Skiftet større andel radiatorer.
- Ny avtrekksvifte - sydlig løp.
- Utarbeidet ny vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS.

2020

- Infrastruktur og ladestasjoner for elbil.
- Nytt låssystem.
- Ny varmtvannsbereder.
- Bluetec ladeløsning.
- Iloq låssystem.
- Varmtvannsbereder med økt kapasitet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94927068162

Lånetype: Annuitet

Rentesats: 6.55%

Restsaldo: kr 13 303 346

Innfrielsesdato: 30.04.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 8 599 211,- og er overført sameiets egenkapital

Underskuddet i 2024 skyldes i hovedsak en økning i posten Rehabilitering og prosjekthonorar. I 2024 ble det gjort følgende vedlikehold:

- Nye rør og varmekilder til sentralvarmeanlegg.
- Nytt dekke og membran i hageanlegg.
- Etablert veilag i forbindelse med nedklassifisering av Østgaardsgate.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 4 532 552,-

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill av hensyn til brannsikkerheten, og skal utføres slik at andre beboere ikke blir sjenert av røyk

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 13, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

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

301/225/13/4:

23.10.1964 - Dokumentnr: 515410 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1964 - Dokumentnr: 516519 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere
10.11.1964 - Dokumentnr: 516520 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

25.09.1974 - Dokumentnr: 516657 - Erklæring/avtale
Rett til garasje nr 1

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

07.04.1983 - Dokumentnr: 504066 - Best om garasje/parkering
GARASJEPLASS NR 17 OVERFØRT TIL SNR 10

26.10.1964 - Dokumentnr: 920014 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Øsrgaardsgt.39 og 41.
Vossgt.11.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1974 - Dokumentnr: 516657 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 167/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 48 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk m/butikker, kontorer og garasje datert 17.1.1969 med godkjente tegninger.

Originalt var kjøkken der soverom II er i dag, dette er ikke søknadspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.01.1969.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Direkte adkomst fra Vossegata.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til S-2255 datert 28.07.1977

Følger kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Området er avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Berøres også av KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i kommuneplan og hvilken betydning denne har for eiendommen.

Det pågår følgende byggesaker i området:

Saksnummer 202507957: Fagerheimgata 18 - bruksendring fra boligformål til tannlegekontor - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok 05.11.2025

Saksnummer 202510888: Fagerheimgata 20 A - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring - Under behandling - Siste dok. 22.01.2026

Saksnummer 202504555: Østgaards gate 44 - oppføring av leilighetsbygg - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok. 03.02.2026. Her skal det bygges 34 leiligheter over 10 etasjer.

Saksnummer 202507389: Østgaards gate 23 - oppføring av 12 balkonger - Tillatelse til tiltak - Siste dok. 19.01.2026

Pågende plansaker i området:

Saksnummer 201901778: Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Siste dok. 03.02.2026

Opplistingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordres til å sette seg inn i relevante reguleringsplaner. For mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt i henhold til vedtekter.

Ved utleie av seksjonen skal styret informeres

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger på kr 2 000 pr stk. Markedspakke er satt til 19 900,- Gebyr for betalingsutsettelse er 3 000,-. Garantipremie/Inneståelse kr 1 910,- Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Trym Stien Dæhlin
Eiendomsmeglerfullmektig
trym.stien.dehlin@aktiv.no
Tlf: 938 10 609

Ansvarlig megler

Marius Wang
Eiendomsmegler
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Oppdragstaker

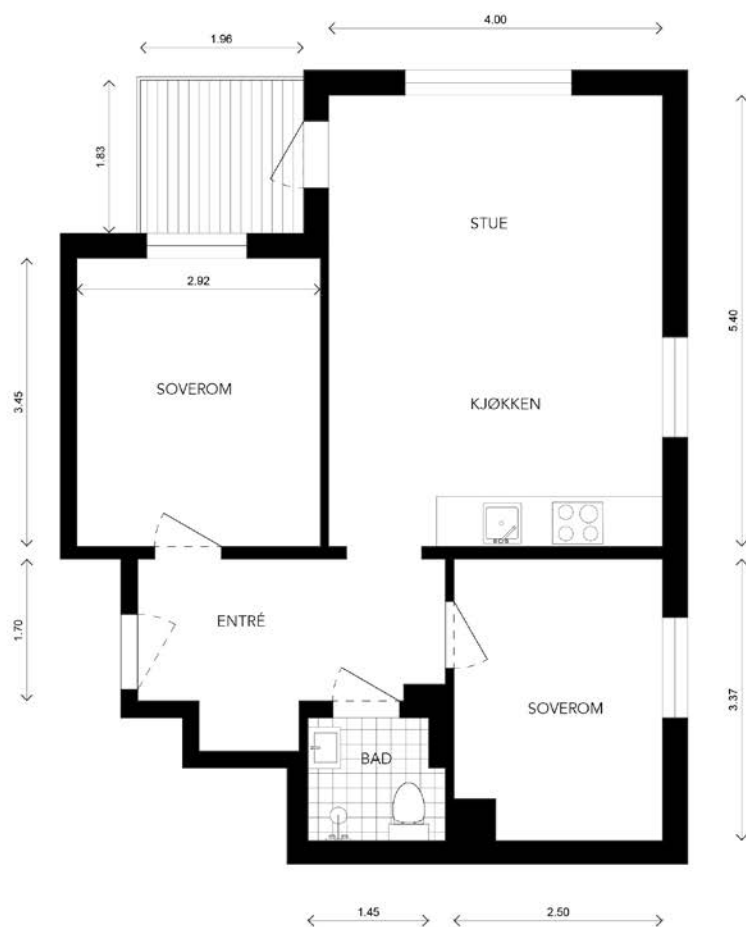
Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

12.03.2026

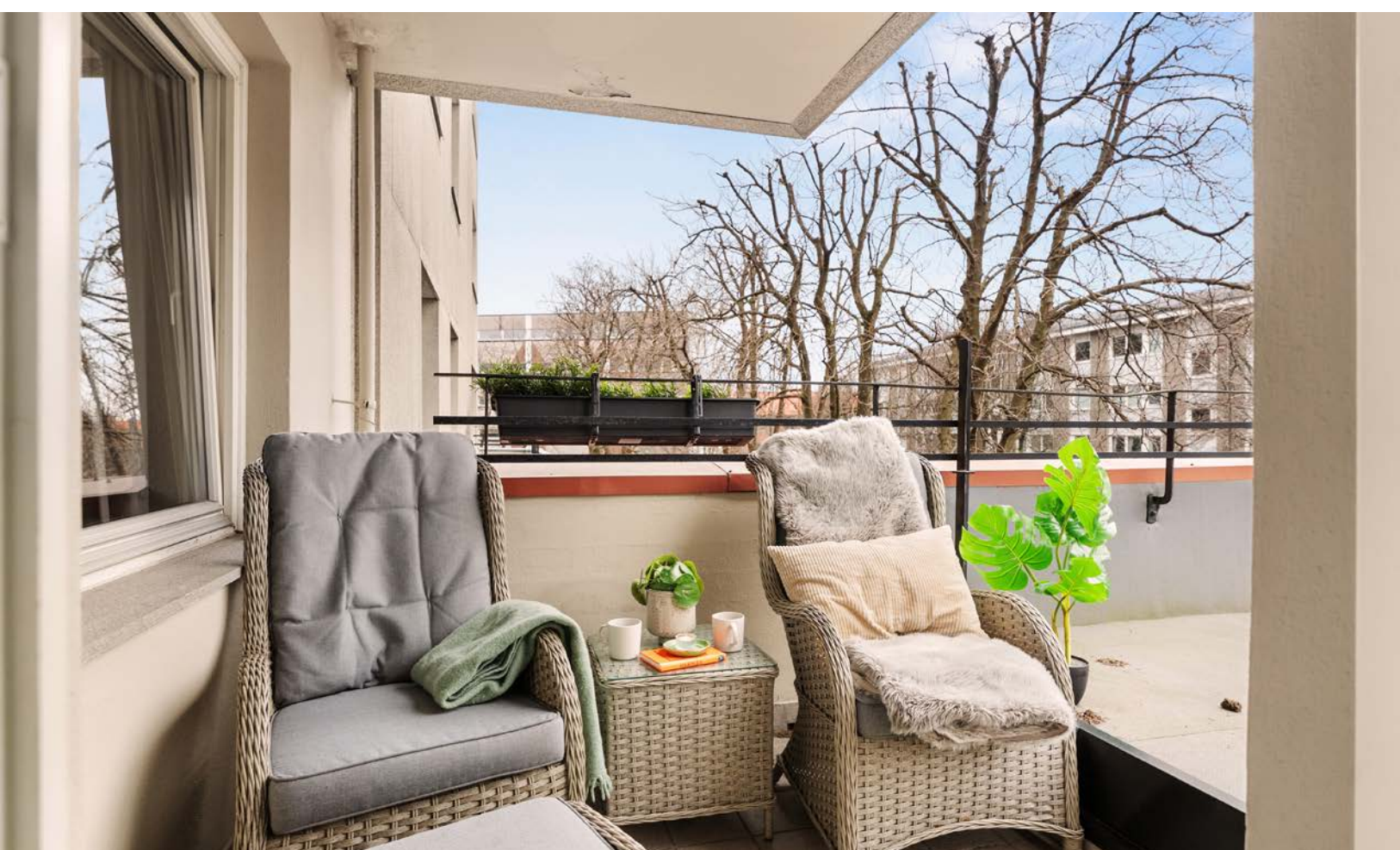


ASKERGATA 2



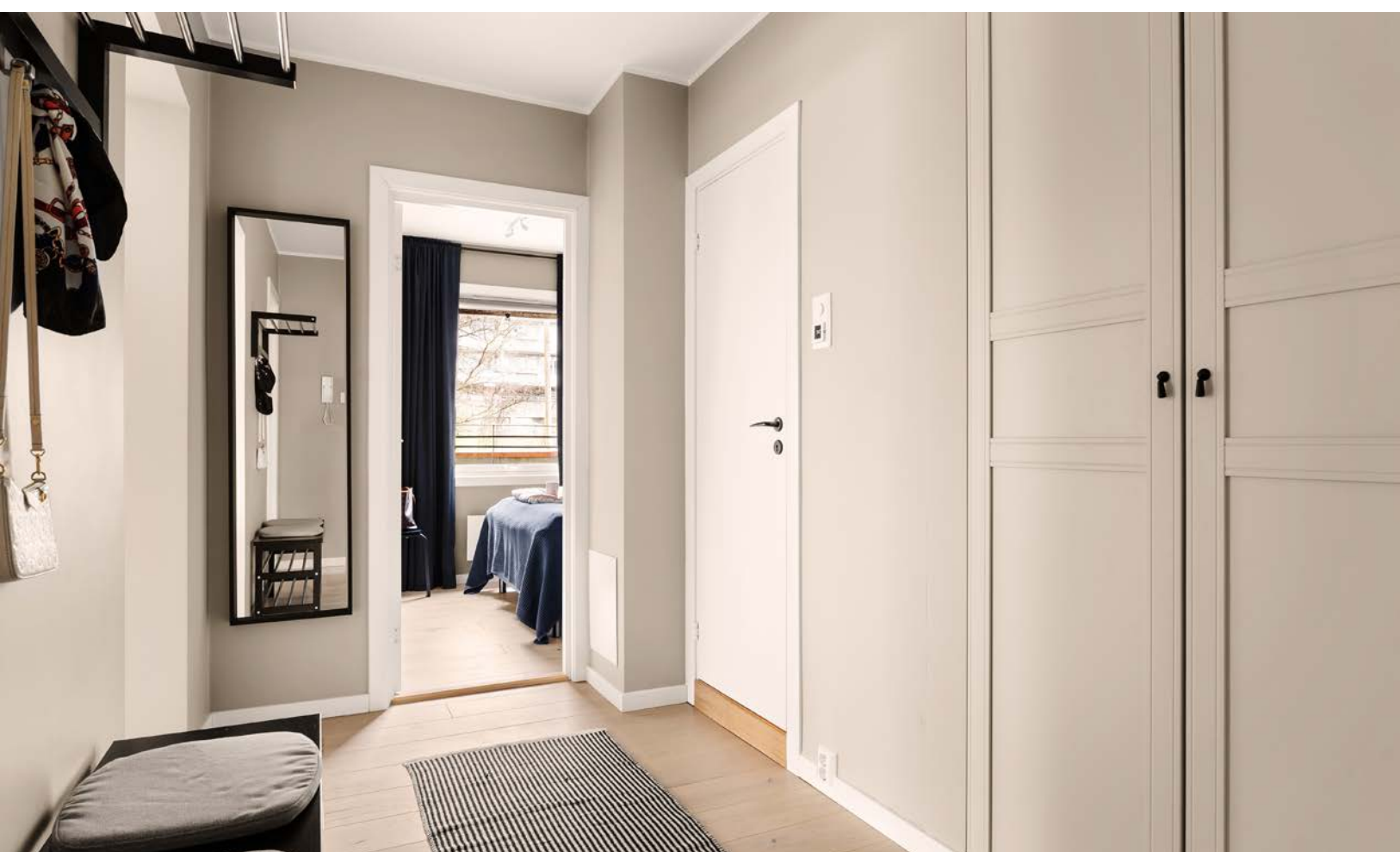


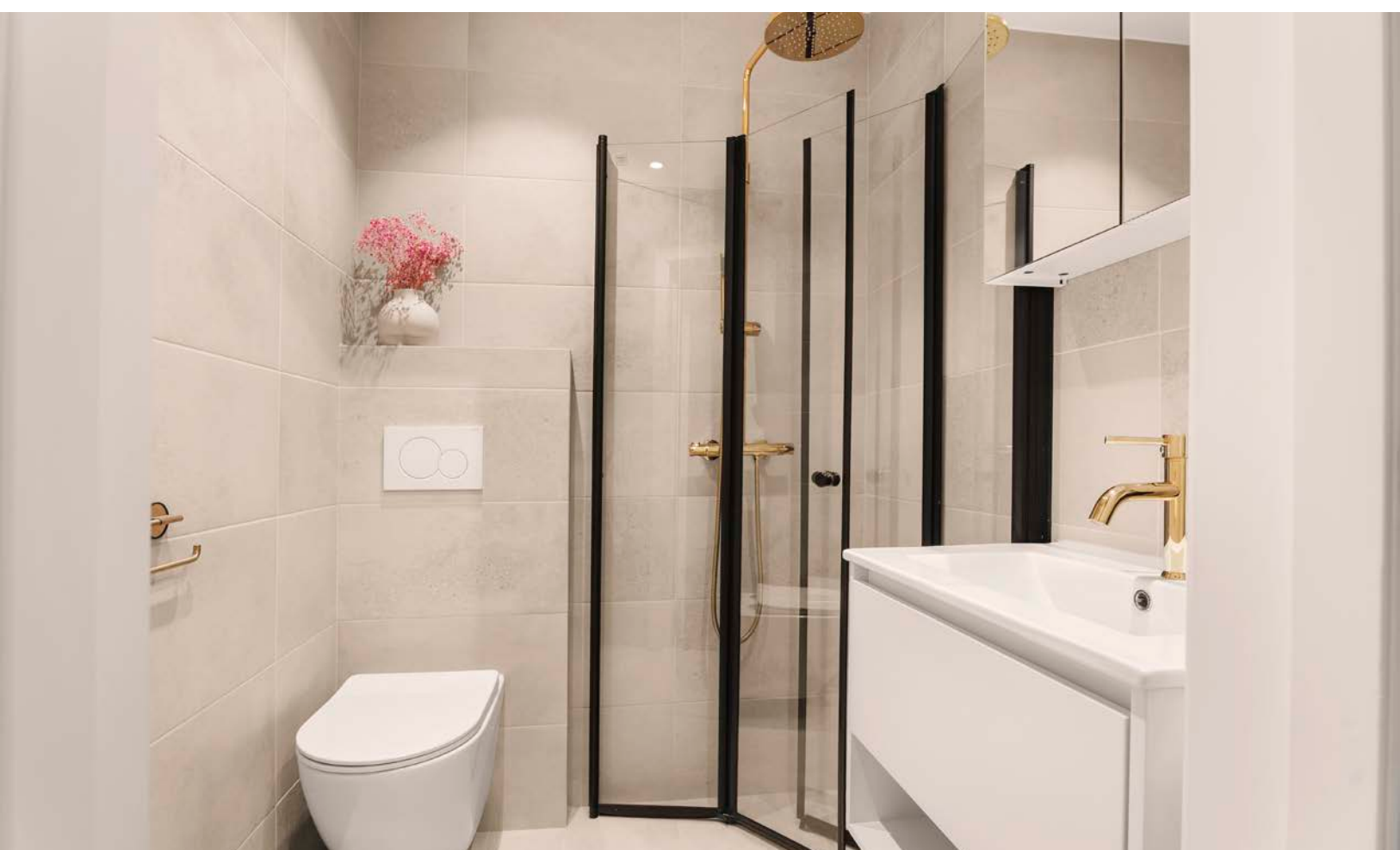














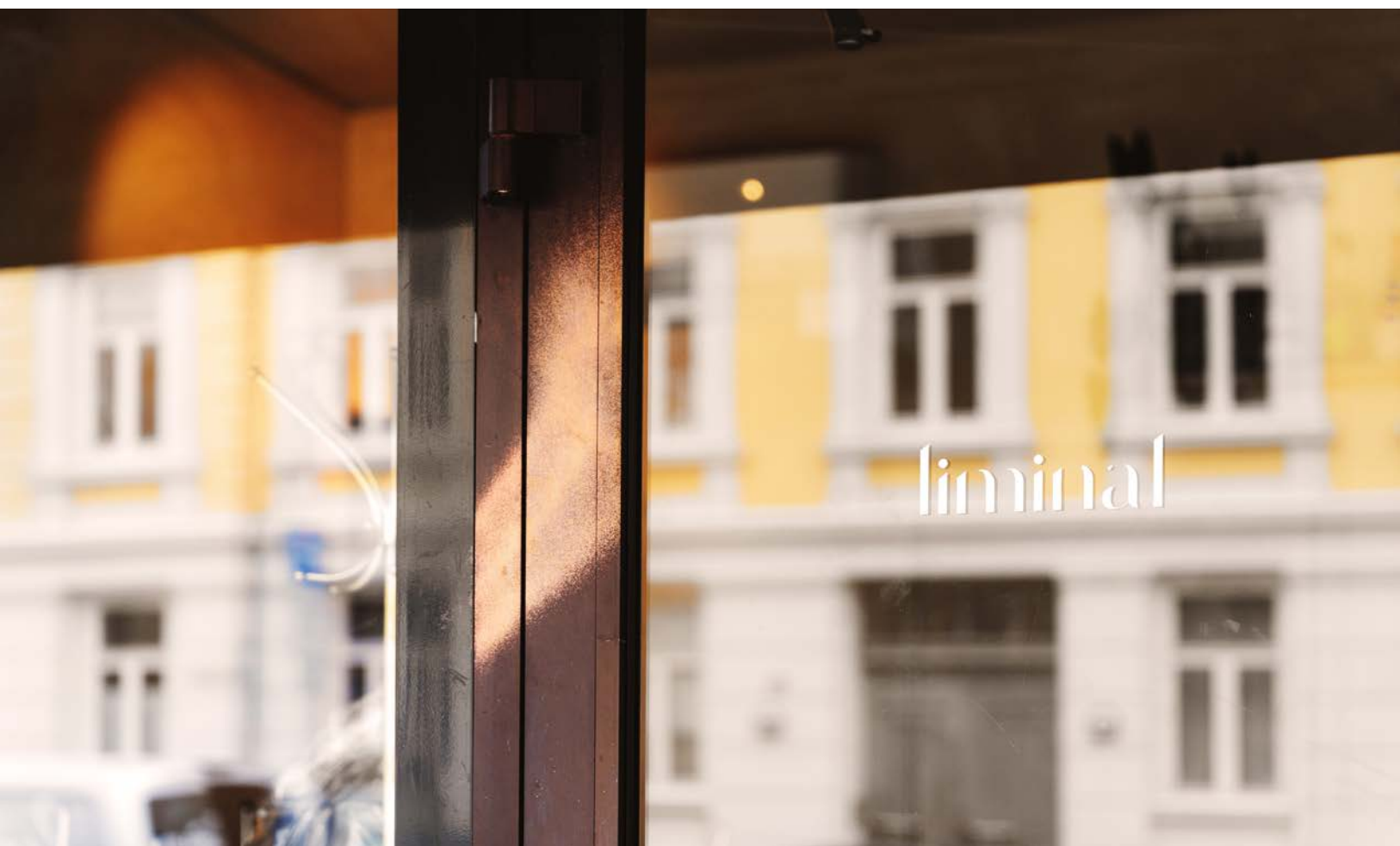














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Asker gata 2 , 0475 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 13, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 22486-1066

Referansenummer: MK1466

Autorisert foretak: BUILTBY AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

bulitby as

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@bulitby.no

920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i Askerkata 2, 0475 Oslo, og inngår i et boligbygg med flere boenheter oppført i 1966. Bygningen er fundamentert med betong grunnmur og har yttervegger i betong/murverk. Etasjeskillere er utført i betong, og bygget har flatt tak tekket med membranløsning.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et samlet bruksareal (BRA) på 56 m², hvorav 53 m² utgjør internt bruksareal (BRA-i) og 3 m² eksternt bruksareal (BRA-e) i form av bod i kjeller. I tillegg disponeres balkong på ca. 3,5 m². Boligen består av entré, to soverom, stue/kjøkken og bad.

Boligen ble totalrenovert i 2023, herunder oppgradering av overflater, kjøkken, bad og tekniske installasjoner. Det er installert vannbåren varme med radiatorer (2025), nytt elektrisk anlegg (2023) med samsvarserklæring, samt rør-i-rør system for vanninstallasjoner.

Overordnet vurdering og konklusjon

Boligen er vurdert i henhold til NS 3600 på bakgrunn av visuell befaring. Den fremstår gjennomgående modernisert med oppgraderinger fra 2023.

Det er registrert flere avvik med tilstandsgrad TG2, blant annet knyttet til vinduer, balkongdør (over normal forventet levetid), balkongens overflate/membran, planavvik i gulv, samt kjøkkenløsning med kullfilterventilator. Avvikene relaterer seg i hovedsak til alder på enkelte bygningsdeler, normal slitasje, forventet levetid og forhold som kan kreve vedlikehold eller tiltak over tid.

Det er ikke registrert forhold med tilstandsgrad TG3. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige bygningsdeler på befaringstidspunktet. Rapporten gir et øyeblikksbilde av boligens tekniske tilstand, og videre vedlikehold og oppfølging av registrerte forhold må påregnes.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fjernvarme.
Elektriske varmekabler på bad.

Parkering

Med boligen følger garasje plass i byggets felles garasjeanlegg. Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere gratis døgnet rundt - hele uken - også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et årlig gebyr.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags isolerglass og karmen i tre. Produksjonsår er oppgitt til 2004.
Brann- og lydklassifisert entrédør. Dørbladet er utstyrt med kikkhull og sikkerhetslås. Døren er av eldre dato.
Boligen har balkong med utgang fra stue. Balkongdekket er belagt med fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ble oppusset i 2023, og omfatter overflater på vegger og himling. Gulvene er belagt med parkett, mens vegger og himlinger har malte, slette flater.

Etasjeskilleren består av betong, og det er utført kontrollmåling av planavvik på utvalgte steder i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er oppført i 2023 som del av en totaloppussing. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, ettgrep blandebatteri og speilskap med integrert belysning. Det er installert dusjhjørne med glassdører samt vegghengt toalett.

Veggene er flislagte, og himlingen består av malt slett overflate med integrerte downlights.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler som oppvarming. Det er målt et fall mot sluk på 27 mm.

Gulvet har plastsluk med mekanisk klemming.

Det er benyttet PCI Lastogum® smøremembran som toppmembran, hvilket betyr at membranen ligger rett under flisene.

På veggene er det også benyttet PCI Lastogum®, påført i alle plateskjøter og overganger på XPS-plater.

Utførelsen er oppgitt som utført i henhold til produsentens systembeskrivelse.

Det foreligger dokumentasjon på type og utførelse av membran og slukløsning. Løsningen med toppmembran og innlagt bånd i overganger gir økt sikkerhet mot lekkasjer, forutsatt korrekt utførelse. Kombinasjonen av smøremembran og dokumentert utførelse gir god fuktsikring.

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsone, da tilstøtende vegger er av mur/betong, og det lar seg derfor ikke gjøre uten destruktive inngrep.

Manglende hulltaking medfører begrenset mulighet for å vurdere tilstanden bak vegger i dusjsone, og det kan derfor ikke utelukkes fuktskader eller feil i konstruksjonen bak synlige overflater. Dette gjelder særlig forhold som:

– eventuelle lekkasjer bak tettesjiktet

– oppfukting av underliggende sjikt eller veggkonstruksjon

– feil eller manglende overgang mellom membran og sluk/vegg

Siden våtrom ofte er utsatt for høy fuktbelastning og

membranløsningen ligger skjult i konstruksjonen, gir dette økt

usikkerhet. NS 3600 legger til grunn at vurdering av skjulte

konstruksjoner er en viktig del av tilstandsanalysen – og i tilfeller

hvor slik kontroll ikke er mulig, vil det alltid være risiko for skjulte feil eller mangler.

Det er utført fuktsøk på overflater i dusjsone ved bruk av egnet, ikke-destruktivt måleinstrument.

Målingene ga moderat utslag, noe som vurderes som normalt i et våtrom som er i daglig bruk. Fuktnivåene oversteg ikke kritiske grenseverdier.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Benkeplaten er i laminat med nedfelt servant og ettgrep blandebatteri. Det er fliser over benk, samt belysning og strømuttak under overskap. Ventilasjon skjer via kjøkkenventilator med kullfilter. Sikkerhetsutstyr:

Det er montert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt, som gir økt sikkerhet ved vannlekkasjer og varmebelastning.

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilatoren resirkulerer luft uten tilkobling til utvendig avtrekk. Dette er en vanlig løsning i leiligheter uten direkte kanaltilgang, men gir begrenset effekt sammenlignet med balansert eller mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system. Vannfordelerskap er plassert på soverommet og inneholder stoppekraner samt kursfortegnelse. Stoppekranene er testet og fungerer som forutsatt. Rør-i-rør er en løsning som gir mulighet for utskifting og lekkasjedeteksjon ved eventuelle skader. Plasseringen av skapet gir god tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold. Det er ikke registrert synlige avvik på anlegget.

Synlige avløpsrør under servant på bad og under kjøkkenvask er utført i plast. Øvrige føringer ligger skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Det er montert avløpspumpe under kjøkkenvasken. Slike pumper krever jevnlig vedlikehold og bør kontrolleres regelmessig for å unngå funksjonssvikt eller tilbakeslag.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter synlige deler av avløpssystemet. Skjulte rørføringer kan ha svakheter som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep. Risiko for lekkasjer, fortetninger eller aldring av rørnett kan ikke utelukkes, særlig i eldre anlegg.

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet. Tilluft til boligen skjer via ventiler plassert i vinduer og yttervegg.

Ventilasjonen vurderes som funksjonell, men systemet forutsetter at tilluftsventilene holdes åpne for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Manglende vedlikehold eller stengte ventiler kan gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning, særlig i våtrom.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Boligen har vannbåren varme med radiatorer installert i 2025. Det er montert radiator i stue og på ett av soverommene.

Løsningen gir jevn og energieffektiv oppvarming. Systemet er nytt og fremstår som moderne og funksjonelt. Regelmessig ettersyn anbefales for å sikre god drift og unngå luft i anlegget.

Sikringsskapet er plassert i felles trapperom. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og har kursfortegnelse.

Anlegget ble oppgradert i 2023 som en del av en større boligrenovering. Det foreligger samsvarserklæring for utført arbeid.

Basert på opplysningene og dokumentasjonen vurderes det elektriske anlegget som oppgradert og i henhold til gjeldende

forskrifter per utførelsestidspunkt. Videre kontroll anbefales ved behov eller ved fremtidige tilpasninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

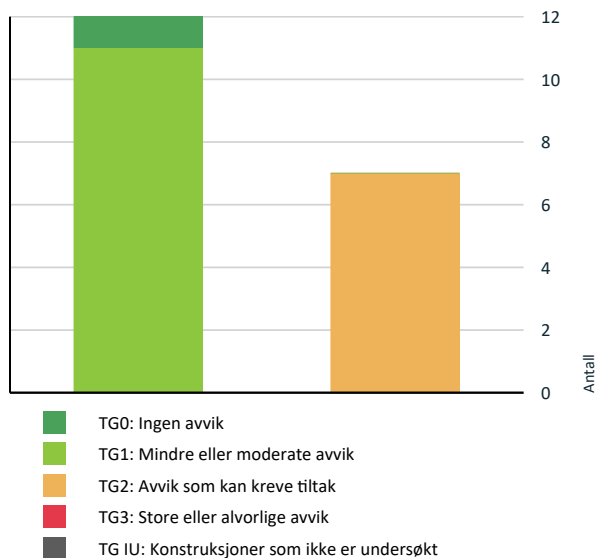
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1966 **Kommentar**

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2023 Modernisering Boligen er totalrenovert i 2023.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og karmen i tre. Produksjonsår er oppgitt til 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er registrert at vinduet på soverom tar i karm, noe som vanskeliggjør åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Med hensyn til alder og registrert funksjonsavvik vurderes vinduene samlet til TG2, jf. NS 3600:2018.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. Dørbladet er utstyrt med kikkhull og sikkerhetslås. Døren er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har synlig slitasje som er forenlig med alder, men fremstår uten skader som påvirker funksjon ved visuell kontroll

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid for brann- og lydklassifiserte entrédører er normalt 30–40 år (ref. Byggforskeren 700.320). Ettersom døren er av eldre dato og deler av levetiden er oppbrukt, må forkortet restlevetid påregnes. Kontroll av tetthet og funksjon anbefales.



TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass og trekarm. Døren er produsert i 1987.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på dørens utvendige omramming, blant annet i form av værslitasje på treverk og maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med produksjonsår 1987 har døren overskredet normal forventet levetid, som for balkongdører med 2-lags isolerglass og trekarm typisk er 20–30 år (ref. Byggforskserien 700.320). Det må påregnes behov for utskifting innen kort tid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong med utgang fra stue. Balkongdekket er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

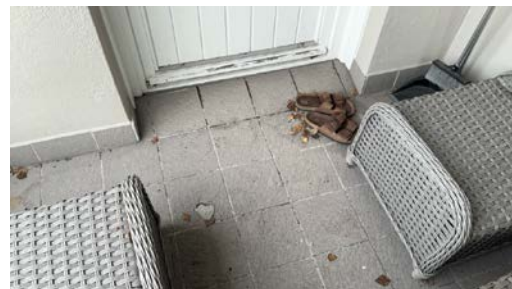
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er registrert bom under enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Dette kan over tid føre til at flisene løsner eller skades, særlig ved frostpåvirkning. Det er registrert manglende rekkverk mot tak. På tak er det rekkverk målt til ca 93 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Fliser på balkonger utsettes for stor belastning grunnet vær og temperaturvariasjoner, og har normalt en levetid på 15–25 år. Dersom bom utvikler seg til flisløsning, må vedlikehold eller utskifting påregnes. Rekkverket bør oppgraderes til dagens krav ved tiltak.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten ble oppusset i 2023, og omfatter overflater på vegger og himling. Gulvene er belagt med parkett, mens vegger og himlinger har malte, slette flater.

Det er registrert et hull i gulvet etter feilboring i forbindelse med arbeid på det sentrale varmeanlegget. Skaden er opplyst meldt til styret, som skal sørge for utbedring. For øvrig fremstår overflatene med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskilleren består av betong, og det er utført kontrollmåling av planavvik på utvalgte steder i boligen.

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 målt skjevheter på ca. 5 mm gjennom stue/kjøkken, noe som er innenfor akseptable toleranser. I entre er det imidlertid registrert planavvik opp mot 20 mm, noe som overstiger anbefalte grenseverdier for horisontale avvik i bruksrom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Skjevhetene skyldes opprinnelig utførelse eller setningsforløp over tid. Det forventes ingen behov for utskifting, men skjevhetene kan vedvare uten ytterligere tiltak.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er oppført i 2023 som del av en totaloppussing. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, ettgreps blande batteri og speilskap med integrert belysning. Det er installert dusjhjørne med glassdører samt vegghengt toalett.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malt slett overflate med integrerte downlights.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler som oppvarming. Det er målt et fall mot sluk på 27 mm.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har plastsluk med mekanisk klemming.

Det er benyttet PCI Lastogum® smøremembran som toppmembran, hvilket betyr at membranen ligger rett under flisene.

På veggene er det også benyttet PCI Lastogum®, påført i alle plateskjøter og overganger på XPS-plater.

Utførelsen er oppgitt som utført i henhold til produsentens systembeskrivelse.

Det foreligger dokumentasjon på type og utførelse av membran og slukløsning. Løsningen med toppmembran og innlagt bånd i overganger gir økt sikkerhet mot lekkasjer, forutsatt korrekt utførelse. Kombinasjonen av smøremembran og dokumentert utførelse gir god fuktsikring.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med:
Servantskap med heldekkende servant
Ettgreps bløndebatteri
Speilskap med integrert belysning
Dusjhjørne med svingbare glassdører
Vegghengt toalett

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk, og tilførsel av frisk luft skjer via spalte under døren.

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsone, da tilstøtende vegger er av mur/betong, og det lar seg derfor ikke gjøre uten destruktive inngrep. Manglende hulltaking medfører begrenset mulighet for å vurdere tilstanden bak vegger i dusjonen, og det kan derfor ikke utelukkes fuktskader eller feil i konstruksjonen bak synlige overflater. Dette gjelder særlig forhold som:

- eventuelle lekkasjer bak tettesjiktet
- oppfukting av underliggende sjikt eller veggkonstruksjon
- feil eller manglende overgang mellom membran og sluk/vegg

Siden våtrom ofte er utsatt for høy fuktbelastning og membranløsningen ligger skjult i konstruksjonen, gir dette økt usikkerhet. NS 3600 legger til grunn at vurdering av skjulte konstruksjoner er en viktig del av tilstandsanalysen – og i tilfeller hvor slik kontroll ikke er mulig, vil det alltid være risiko for skjulte feil eller mangler.

Det er utført fuktsøk på overflater i dusjonen ved bruk av egnet, ikke-destruktivt måleinstrument. Målingene ga moderat utslag, noe som vurderes som normalt i et våtrom som er i daglig bruk. Fuktnivåene oversteg ikke kritiske grenseverdier.

Moderat fuktutslag i dusjonen skyldes typisk overfladisk fukt i flis og fuger etter bruk, og gir ikke grunnlag for mistanke om lekkasje eller konstruktive skader på kontrolltidspunktet.

Membran vurderes på grunnlag av dokumentert utførelse og alder.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Benkeplaten er i laminat med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er fliser over benk, samt belysning og strømuttak under overskap. Ventilasjon skjer via kjøkkenventilator med kullfilter.

Sikkerhetsutstyr:

Det er montert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt, som gir økt sikkerhet ved vannlekkasjer og varmebelastning.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert delaminering av list/laminat på enden av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 – grunnet registrert skade på benkeplate.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilatoren resirkulerer luft uten tilkobling til utvendig avtrekk. Dette er en vanlig løsning i leiligheter uten direkte kanaltilgang, men gir begrenset effekt sammenlignet med balansert eller mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Løsningen fungerer, men det bør tas høyde for redusert effektivitet når det gjelder fjerning av fukt og matos. Regelmessig utskifting av kullfilter anbefales for å opprettholde funksjon.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system. Vannfordelerskap er plassert på soverommet og inneholder stoppekraner samt kursfortegnelse. Stoppekranene er testet og fungerer som forutsatt. Rør-i-rør er en løsning som gir mulighet for utskifting og lekkasjedeteksjon ved eventuelle skader. Plasseringen av skapet gir god tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold. Det er ikke registrert synlige avvik på anlegget.

Årstall: 2023



1 TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør under servant på bad og under kjøkkenvask er utført i plast. Øvrige føringer ligger skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Det er montert avløpspumpe under kjøkkenvasken. Slike pumper krever jevnlig vedlikehold og bør kontrolleres regelmessig for å unngå funksjonssvikt eller tilbakeslag.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter synlige deler av avløpssystemet. Skulte rørføringer kan ha svakheter som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep. Risiko for lekkasjer, fortetninger eller aldring av rørnett kan ikke utelukkes, særlig i eldre anlegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet. Tilluft til boligen skjer via ventiler plassert i vinduer og yttervegg.

Ventilasjonen vurderes som funksjonell, men systemet forutsetter at tilluftsventilene holdes åpne for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Manglende vedlikehold eller stengte ventiler kan gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning, særlig i våtrom.

1 TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

1 TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme med radiatorer installert i 2025. Det er montert radiator i stue og på ett av soverommene.

Løsningen gir jevn og energieffektiv oppvarming. Systemet er nytt og fremstår som moderne og funksjonelt. Regelmessig ettersyn anbefales for å sikre god drift og unngå luft i anlegget.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

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 forenklete 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.

Sikringsskapet er plassert i felles trapperom. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og har kursfortegnelse. Anlegget ble oppgradert i 2023 som en del av en større boligrenovering. Det foreligger samsvarserklæring for utført arbeid.

Basert på opplysningene og dokumentasjonen vurderes det elektriske anlegget som oppgradert og i henhold til gjeldende forskrifter per utførelsestidspunkt. Videre kontroll anbefales ved behov eller ved fremtidige tilpasninger.

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.

2023

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei alderi.

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?

Ukjent

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?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

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

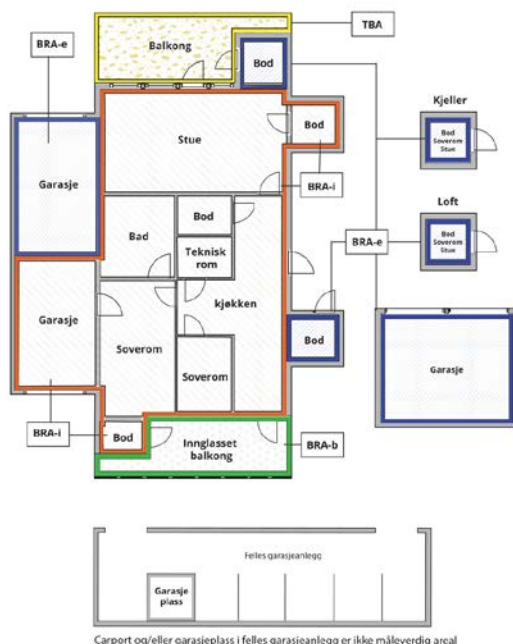
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		3		3	
2.Etasje	52			52	3
SUM	52	3			3
SUM BRA	55				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Bodene er målt til ca 3,2 m².
Boligen har balkong målt til ca 3,5 m².

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppgradert i 2023. Det er gjennomført full oppgradering av overflater på både bad og kjøkken. Dette inkluderer utskifting av innredning, overflater og installasjoner i henhold til gjeldende standarder.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Matias Utnem	Takstingenjør
	Nina Lise Jerijervi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	13		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Asker gata 2

Hjemmelshaver

Jerijervi Nina Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Asker gata 2 ligger sentralt på Torshov.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Direkte adkomst fra Vosse gata.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomt

Tomt
Eiet tomt 1877 kvm

Annet

Byggemåte

Bygningen er fundamentert med betong grunnmur på ukjent byggegrunn.
Yttervegger er oppført i betong/murverk, utvendig pusset og delvis kledd med fasadeplater.
Takkonstruksjonen er utført som flatt tak, tekket med takfolie eller tilsvarende membranløsning.
Adkomst til boligene skjer via innvendig trapperom med heis.
Etasjeskillere er utført i betong mellom etasjene.
Ytterdør er fabrikk malt, brann- og lydklassifisert utførelse med kikkehull.
Balkongdør i tre med isolerglass, datert 1987.
Vinduer i tre med isolerglass, hovedsakelig fra 2004.
Balkong er utført i betong med rekkverk i betong.
Innvendige dører i glatt utførelse, montert i 2023.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fjernvarme.
Elektriske varmekabler på bad.

Parkering

Med boligen følger garasjeplass i byggets felles garasjeanlegg.
Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere gratis døgnet rundt - hele uken - også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et årlig gebyr.

Radonmåling

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Romhøyder

Stue/kjøkken: 2,53 m
Entre: 2,52 m
Soverom: 2,52 m
Bad: 2,31 m

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	09.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Nina Lise Jerijervi

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Askergata 2

0475 Oslo

0301-225/13/0/4



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Svartsopp i fuge på gulvet på badet, to små steder på kanskje 1 cm hver.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel silikon og la ny der det var soppskader

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Håndverkere Robinsson AS

Beskrivelse av arbeidet: Total renovasjon av badet

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

På våtrommet er det lagt en toppmembran. Det betyr at membranen ligger rett under flisene.

Som membran på gulvet er det lagt PCI Lastogum® smøremembran.

Som membran på vegg er det smørt PCI Lastogum® smøremembran i alle plateskjøter og overganger på XPS platene. I membranen har det blitt lagt inn et laminert spesialbånd som hindrer sprekkdannelser i overgangene. Utførelsen er utført i henhold til produktets systembeskrivelse.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Lekkasje i tak på garasjeanlegg, dette ligger under felles uteområde for sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Styret har utbedret feilen

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Snesrud og Pedersen

Beskrivelse av arbeidet: Installert sentralvarme og radiatorer i stue og på soverom



14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Pågående arbeid med bygging av blokk i Østgårdsgate 44

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Ekstra kapitalinnkreving for felleskostnader på grunn av oppgraderinger og arbeid sameiet har gjort. For denne seksjonen utgjør det 50.100 kr i 2026, fordelt over fire betalinger som skal betales kvartalsvis i mars, juni, september og desember

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Askergata 2, 0475 OSLO

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269304

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80554079

Gårdsnummer

225

Bruksnummer

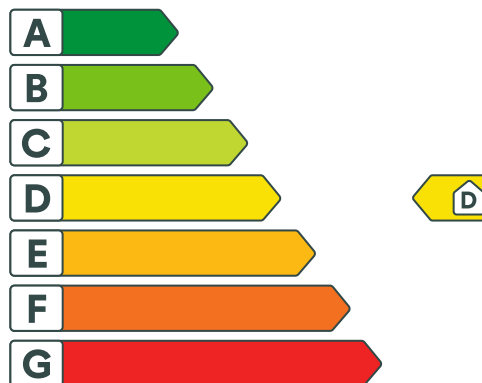
13

Seksjonsnummer

4

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1967

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

52,0 m²

Oppvarmet bruksareal

52,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

159,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

159,14 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 448 kWh



Askergata 2, 0475 OSLO



Detaljering

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



Askergata 2, 0475 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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: 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 8: 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 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: 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 11: 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. Kjøøl - 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 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 25: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Askergata 2 - Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Københavngata	4 min
Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28, 30	0.3 km
Rosenhoff	8 min
Linje 17	0.7 km
Carl Berners plass	12 min
Linje 5	1 km
Grefsen stasjon	20 min
Linje RE30, R31	1.7 km
Oslo S	9 min
Totalt 24 ulike linjer	3 km

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)	6 min
160 elever, 12 klasser	0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	7 min
276 elever, 21 klasser	0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	10 min
494 elever, 24 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	14 min
227 elever, 16 klasser	1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	16 min
431 elever, 30 klasser	1.4 km
Foss videregående skole	13 min
600 elever, 20 klasser	1.1 km
Hersleb videregående skole	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

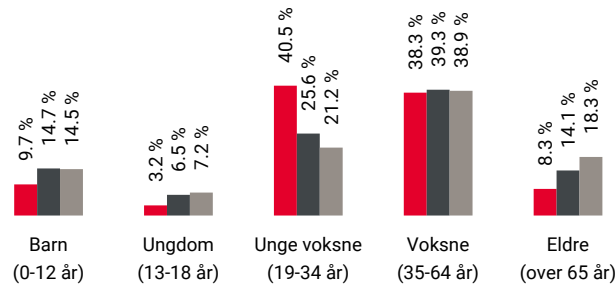
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 år)	4 min
41 barn	0.3 km
Torshovhagen Doremi barnehage (1-5 år)	5 min
49 barn	0.4 km
Dynekilen barnehage (1-5 år)	6 min
140 barn	0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Vossegata	4 min
PostNord	0.3 km
Joker Dælenenggata	5 min
Søndagsåpent	0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



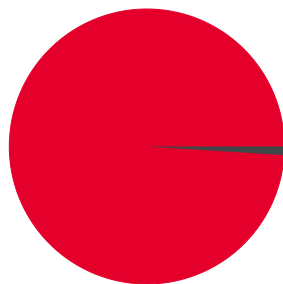
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Torshovdalen Ballspill	5 min	0.4 km
	Rosenhoff Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.5 km
	SATS Carl Berner	8 min	
	Fresh Fitness Sinsen	9 min	

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

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

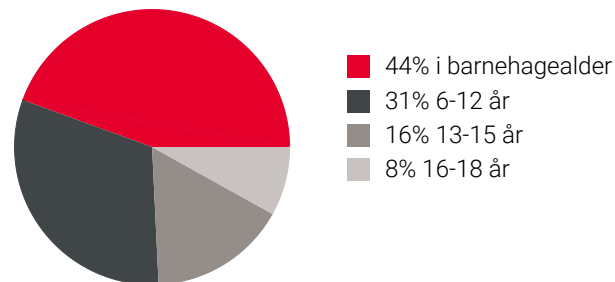
Sitat fra en lokalkjent



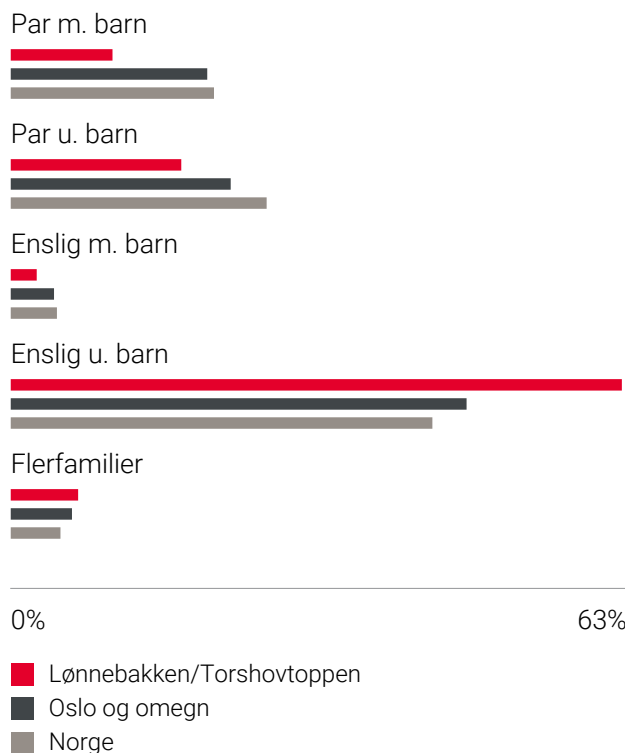
Varer/Tjenester

	Carl Berner passasjen	10 min
	Apotek 1 Torshov	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

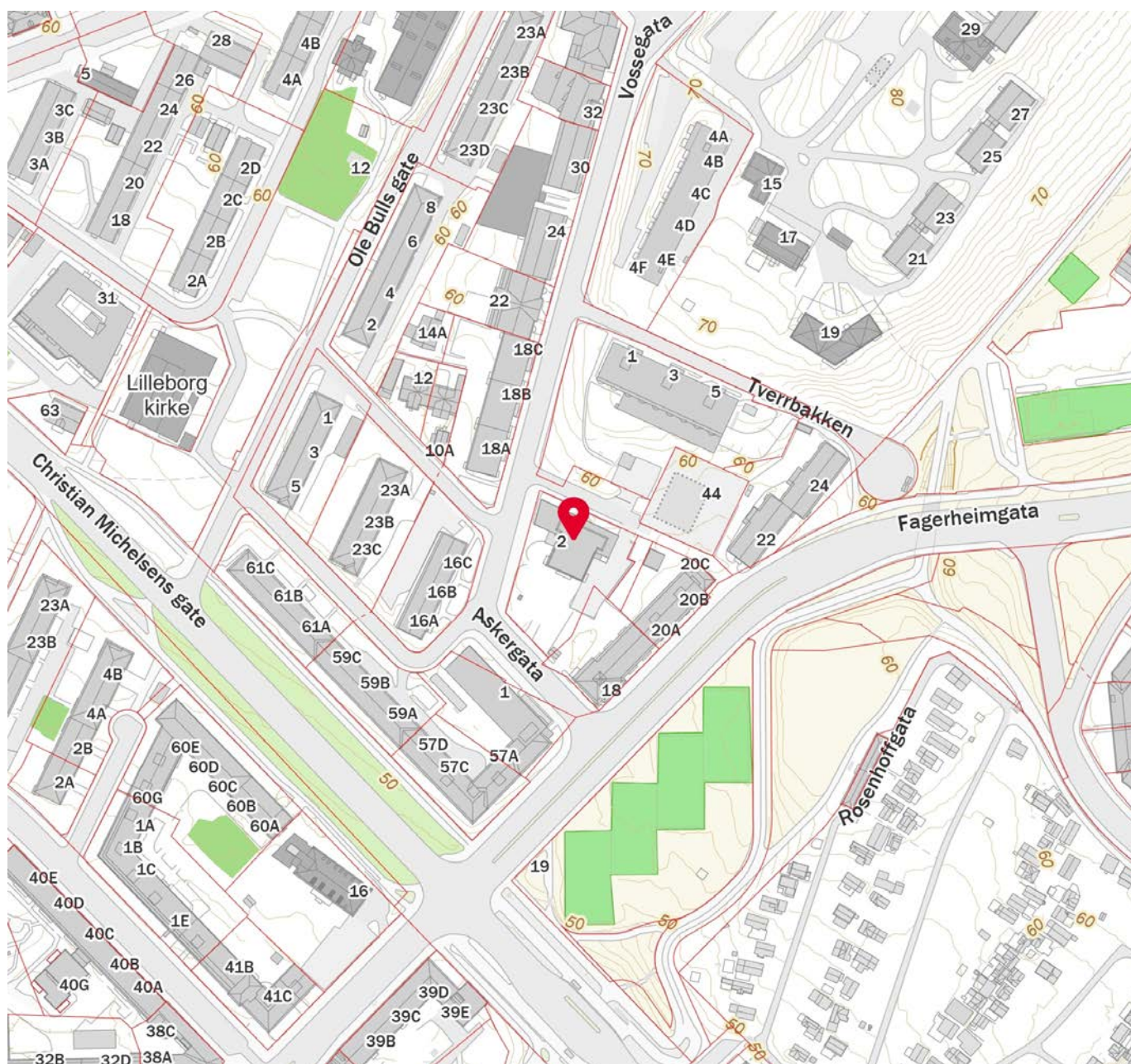
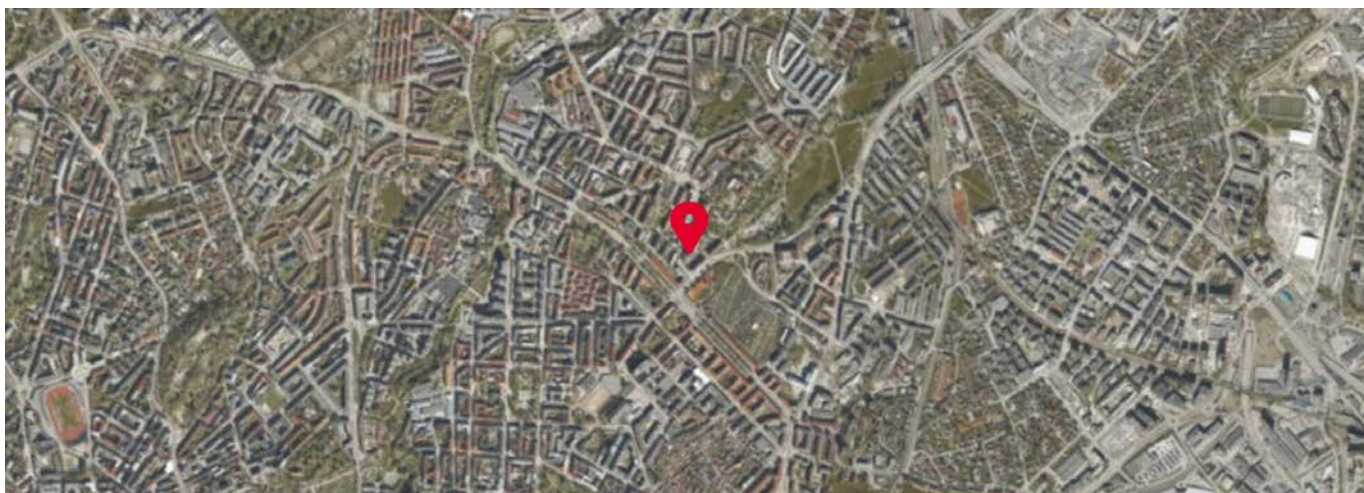


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Askergata 2
0475 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

Telefon: 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre