

Åkebergveien 38A



Velkommen til

Åkebergveien 38A



Salgsoppgaven produsert 10. september 2025

Gamle Oslo

Lys og gjennomgående 3-roms selveier - Peisovn og teglsteinsvegg - Kjøkkeninnredning fra 2015

Prisantydning	4 600 000,-
Fellesgjeld	267 069,-
Omkostninger	123 020,-
Totalpris	4 990 089,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 496,-
BRA-i	56 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1880
Ansvarlig megler	Kristian Karlsrud
Telefon	984 99 490
E-post	k.karlsrud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Frogner har gleden av å presentere Åkebergveien 38A - En lys og gjennomgående 3-roms selveier, utsmykket med peisovn og teglsteinsvegg.

Leiligheten har en åpen og luftig atmosfære med store vindusflater og god takhøyde. Stuen er romslig med peisovn og plass til både spise- og sofagruppe. Kjøkkenet er lyst og tidløst, oppgradert i 2015 med integrerte hvitevarer.

Høydepunkter:

- Teglsteinsvegg i entré
- Store vindusflater
- To soverom og walk-in closet
- Peisovn i stue
- Lyst og tidløst kjøkkeninnredning fra 2015
- Himlingshøyde ca. 2,68 m
- Gode lagringsmuligheter i disponibel bod på ca. 10 kvm gulvareal
- Bredbånd inkl. i felleskost

Her bor du svært sentrumsnært i et populært og attraktivt område på Tøyen. Umiddelbar nærhet til kollektivtilbud.

Arealer og innhold

BRA-i:	56 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	58 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og omkledningsrom.
Total BRA: 56 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.





























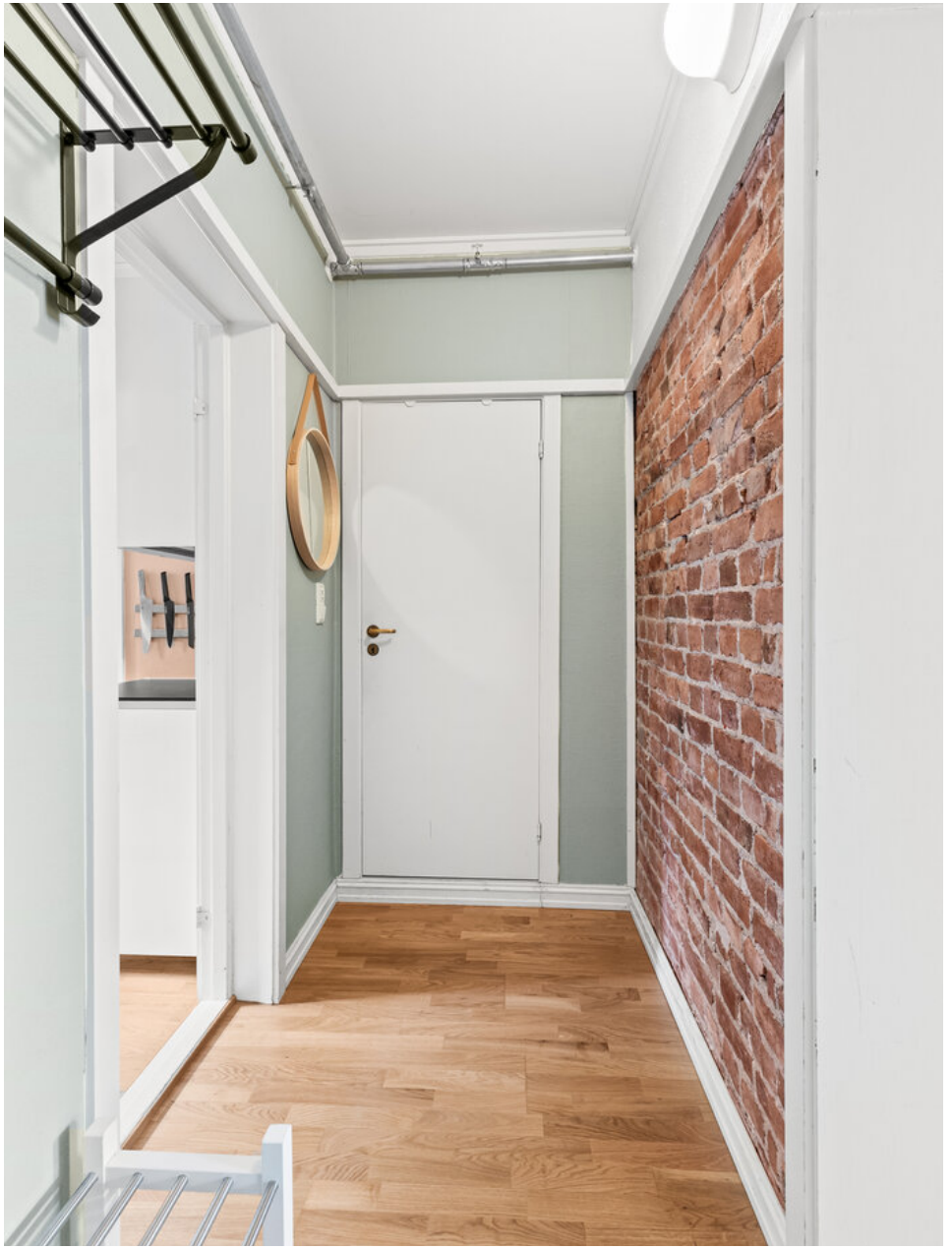










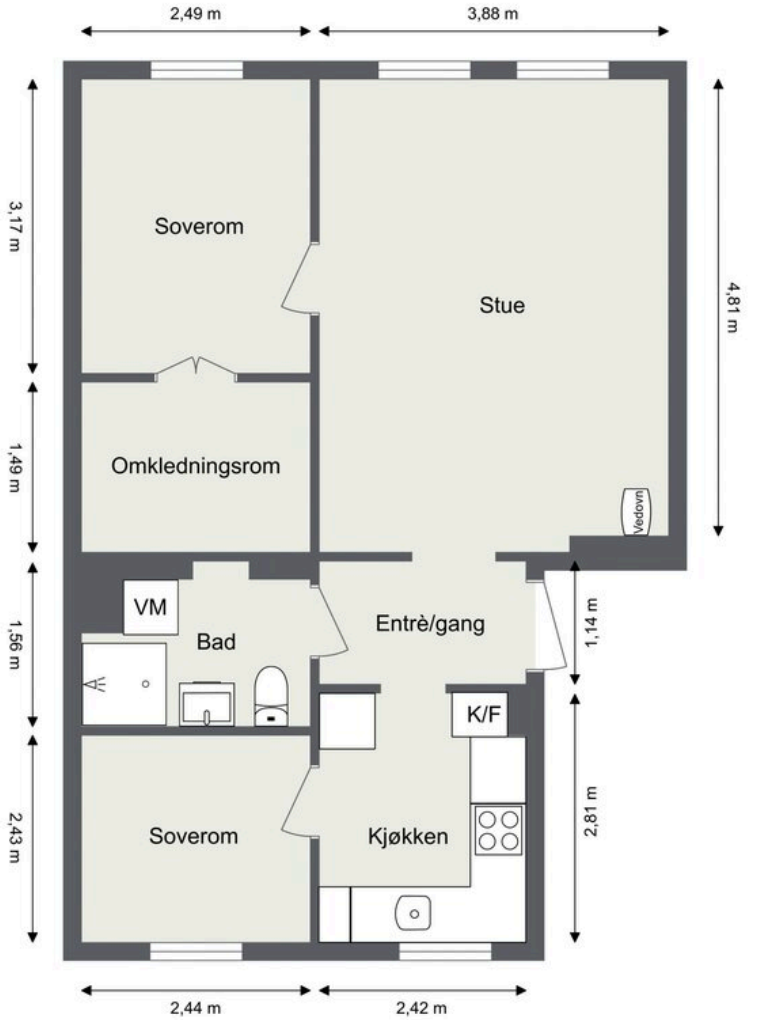





OBELIA
OBELIA
AsiaMix
sushi & wok

TAKSERING NORGE

Taksering Norge AS
Ullern allé 28, 0381 Oslo
post@takseringnorge.no



Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Åkebergveien 38A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0010/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Åkebergveien 38A, 0650 OSLO
Gnr 231, bnr 15, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Sondre Nordstrand
Tor Nordstrand
Vilde Marian Nordstrand
Astri Ingeborg Sæther Nordstrand

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
267 069,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 867 069,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 670,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 020,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 720,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 990 089,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 002 789,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1880

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 58 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og omkledningsrom.
Total BRA: 56 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:
Kjellerbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 10 m^2.

Innhold

Entré
Boligen ønsker deg velkommen med en lys og innbydende entré, hvor en synlig teglsteinsvegg gir et rustikt og moderne preg. Det er god plass til garderobeløsninger som skap, knagger eller skoskap - perfekt for både hverdag og gjester.

Stue
Stuen er et stort og sosialt oppholdsrom med mange innredningsmuligheter. Her kan du enkelt dele rommet inn i ulike soner, som spiseplass og koselig sofakrok. En klassisk peisovn gir både varme og atmosfære - perfekt for kjølige kvelder. Gulvet er belagt med trestavs parkett.

Kjøkken
Kjøkkenet er separat og innredet med en lys, tidløs IKEA-kjøkkeninnredning fra 2015.
Gode arbeidsflater, glatte fronter og glassplater over benk gir et moderne og praktisk uttrykk. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning under overskap gir ekstra god arbeidslys. Varmtvannsbereder på 130 liter er plassert i kjøkkenet.

Soverom
Boligen har to soverom, begge av god størrelse.
Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng, nattbord og annet møblement. Her finner du også et praktisk walk-in closet med speildører - en luksuriøs løsning for garderoben. Store vinduer gir flott lysinnslipp.
Soverom 2 vender mot en rolig bakgård og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - tilpasset dine behov

Bad
Badet har flislagt gulv og baderomsplater på vegger, og er av eldre dato. Det er utstyrt med dusjkabinett, servant i helstøpt plate, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. I tillegg finnes det innredning med skap og speil samt hyller.
Badet har gulvvarme og ventilasjon via ventil i himling.

Bod
Boligen disponerer en stor bod i kjeller med et gulvareal på 10 kvm.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad): gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Vinduer: gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører: gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Overflater på innvendige gulv:
Det er registrert noe knirk i gulvoverflater enkelte steder i leiligheten. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Varmtvann:
Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år.
Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer.
Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper.

Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.
Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Hovedstoppekranen for vann ble ikke funksjonstestet under befaringen, da tilgangen til kranen var stengt med luke.
Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.
Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.
Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Elektrisk oppvarming: gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Ventilasjon: avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende.
Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer.
Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun omluftsventilator.

Elektrisk anlegg: det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i

kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget som fremstår nyere enn 1999.

Ildsteder: gitt på grunn av alder.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder: gitt på grunn av alder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje) - utbedring estimert til kr. 100 000 - 150 000,-
Badet er av eldre dato. Det anbefales oppgradering av badet til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 3.

Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje) - utbedring estimert til kr. 100 000 - 150 000,-
Badet er av eldre dato. Det anbefales oppgradering av badet til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 3.

Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 - 300 000,-

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2023:
- Malt stue, gang og kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke navn. Dette ble gjort av eiere like før vi kjøpte den. Grunnet oppbygning av nabobygget i 2014, ble alt av leiligheten renovert før vi kjøpte.

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

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Nei
Eventuell kommentar: Se over. Dette ble gjort av de vi kjøpte av i 2015. Det ble en setningsskade i bygget i 2014, og derfor ble vår, inkludert leilighetene over vår, renovert. Dette var pga setningsskade ved bygg av nabobygget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke navn på firma, men det ble installert sprinkleranlegg og felles brannalarmsystem i bygget. Samtlige leiligheter, kjellerboder og loft. Periode 2020. Det ble også lagt nytt tak i bygget i 2024. Dette er da hovedtaket til bygget. Leiligheten vår er i andre etasje.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Det er et lite hakk i en av gulvflisene på badet, ca. 5 mm til 1 cm i størrelse. Hakket påvirker ikke funksjonen til flisen eller gulvet for øvrig. Det er kun et merke.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Setningsskader under bygging nabobygg før vår eiertid, dette var en forsikringssak og ble rettet opp i.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Det har ved enkelte anledninger blitt observert sølvkre på badet, men forekomsten er sporadisk og sjelden.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: På ovnen på kjøkkenet fungerer kun over- og undervarme. Oppvaskmaskinen er integrert med en kjøkkenfront fra IKEA. Fronten har med tiden blitt litt løs og sitter ikke like godt fast som tidligere, men dette antas å kunne utbedres enkelt.

- Selger informerer om at det er satt inn ny (brukt) ovn, som fungerer optimalt, samt løs kjøkkenfront fikset.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av leiligheten gjort av Arild Foss, firma "Taksering Norge".

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja
Beskriv: Det er sendt ut høringsvarsel om mulig oppføring av et nytt bygg i på motsatt side av eiendommen. I tillegg foreligger det høring om endringer på naboeiendommen, som kan innebære oppføring av en høyere bygningsstruktur/mur. Begge tiltakene er foreløpig på høringsnivå og ikke vedtatt.

Bygningssakkyndig

Arild Foss

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles sprinkleranlegg.

Vinduer: vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.
I stue og ett soverom var det vinduer på innsiden av de tolags isolerglassene, i tre med enkle glass uten datomerking.

Dører: entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Dør med speilfronter til omkledningsrom.
Glatte innvendige dører, for øvrig.

Gulv: innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Vegger: synlig teglstein på en vegg i entrè.
En vegg i ett soverom med pusset og malte overflater.
Malt glassfiberstrie, for øvrig.

Himling: sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,68 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,66 m målt i kjøkken.

Etasjeskiller: etasjeskiller i trebjelkelag.

Varmtvann: varmtvannsbereder på 130 liter, med ukjent produksjonsdato, montert i benkeskap på kjøkken.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Hovedstoppekran er ifølge eier lokalisert i sjakt i bad.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da det på befaringstidspunktet ikke var mulig å åpne luken til sjakten.

Ventilasjon: oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Elektrisk anlegg: det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Sikringstavle med automatsikringer og skrusikringer, montert i felles gang.

Ildsteder: peisovn ildfast plate i stue.
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Bad: badet er av eldre dato. Oppgraderinger bør påregnes.
Fliser. Sluk/avløpsrør er under dusjkabinett og derfor ikke mulig å besiktige tilstrekkelig.
Baderomsplater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. Garderobeløsning med hyller.
Dusjkabinett, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er utført i tilstøtende vegg fra soverom mot dusjsone i bad. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens utlekting, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Kjøkken: kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.
Glassplater på vegg over benkeskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
IKEA kjøkkeninnredning fra 2015, ifølge eier.

Innbo og løsøre

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

Mill vegg/panelov på minste soverom, vaskemaskin, hyller i stue og soverom medfølger ikke. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Gulvvarme på bad
- Peis

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 300-400,- sommerhalvåret og 1000,- vinterhalvåret. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 496,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, kommunale avgifter, felles forsikring, renter/avdrag felles lån, forretningsfører, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 313 011,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 252 043,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Åkebergveien 38;, orgnr. 875826832

Om sameiet

Sameiet Åkebergveien 38 består av en boligblokk med 9 enheter fordelt på 4 etasjer, samt 1 loftsleilighet og kjeller.

Oppgraderinger i sameiet:
2024/2025: Det ble oppdaget ekte hussopp i vegg og etasjeskille mellom 5 og 4 etasje. Dette er sanert og alt av berørt organisk materiale er fjernet og bygget opp på nytt.
2022/2023: taket ble skiftet. Det ble hevet med 5cm for å gi bedre lufting samt en del av nedløpsrør og takrenner ble fornyet. Det ble montert varmekabler i takrenner og nedløpsrør.
2023: utskifting av postkasser
2021: montert sprinkleranlegg

For øyeblikket er det planlagt arbeid på fasaden der hvor murpussen har løsnet. Styret har hentet inn tilbud, men det er usikkert om arbeidet vil utføres i år (temperaturavhengig arbeid). Dette planlagte vedlikeholdsarbeidet vil sannsynligvis ikke øke felleskostnader eller fellesgjeld med mindre noe uventet dukker opp. Det tas forbehold at det kan komme akutt behov for utbedring som ikke inngår under vanlig planlagt arbeid, men det er naturlig å øke felleskostnadene i tråd med endringene i Konsumprisindeksen. Dette er noe som vurderes konkret av styret mot slutten av året.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 267 069,-pr. 10.09.2025

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12117856885, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 09.09.2025: 236 353
Andel av saldo: 23 317
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.09.2030)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 12137731361, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 09.09.2025: 2 289 211
Andel av saldo: 225 841
Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.09.2043)
Annuitet, 25 år, flytende rente f.t. 3,95%
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 16369874342, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 09.09.2025: 181 554
Andel av saldo: 17 911
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2029)

annuitet4 år og 9mnd.
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Fellesformue
Kr 34 718,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2021 viste er underskudd på kroner -27 828. I 2022 var det budsjettert med et overskudd på kroner 110 158.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1008148

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 265 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Åkebergveien 38, midt i hjertet av Tøyen.

Parker og grøntområder:
Rett ved inngangsdøren finner du Klosterenga skulpturpark, et kunstnerisk parkprosjekt ferdigstilt i 2023, som kombinerer vannspeil, natur og skulpturer i vakker harmoni. I samme kvartal ligger også den historiske og frodige Botsparken, perfekt for rolige spaserturer eller en kaffepause i solen.
Det er kort vei til både Tøyenparken og Botanisk hage, to av byens mest populære og innholdsrike parkanlegg. Her kan du nyte alt fra konserter og festivaler til vakre turstier og eksotiske planteutstillinger. Øyafestivalen, som arrangeres hvert år i august, foregår kun 5-6 minutters gange unna.

Trening:
For den aktive er det gangavstand til både Jordal idrettspark, Tøyenbadet (nyoppusset og moderne badeanlegg) og flere treningssentre, inkl. Sats kampen som ligger 10 minutter unna.

Servicetilbud:
Fra Tøyen er det kort vei ned til Barcode, Oslos moderne finans- og forretningsdistrikt i Bjørvika.

Her finner du en spennende miks av arkitektur, kontorbygg, leiligheter og restauranter - i tillegg til blant annet Deichman hovedbibliotek, MUNCH-museet, Operahuset og Oslobukta med sitt yrende liv langs vannet. Barcode er ikke bare et arbeidssted, men også en urban møteplass for mat, kultur og opplevelser.
Tar du turen videre vestover kommer du til Karl Johans gate, Oslos mest kjente handlegate. Her ligger butikkene tett i tett - fra kjedebutikker til eksklusive merker - samt en rekke restauranter, barer og hoteller. Gaten strekker seg fra Jernbanetorget til Slottet, og er et naturlig knutepunkt for shopping, kultur og byliv.

Tøyen Torg ligger bare noen få minutters gange unna og er et levende og sammensatt byrom med populære caféer, restauranter, apotek, bibliotek, blomsterbutikk og mer.

Dagligvarehandelen er enkel og effektiv med Coop Prix, Kiwi, Rema 1000 og Joker som nærmeste alternativer - alle i gangavstand fra leiligheten.

Kollektivtilbud:
Bare ca. 5 minutters gange fra leiligheten ligger Tøyen T-banestasjon, hvor alle T-banens fire linjer (1-5) stopper.
Dette gir deg svært god dekning i alle retninger - enten du skal til Majorstuen, Nydalen, sentrum eller videre ut mot Grorud, Lambertseter eller Sognsvann.
Med T-banen er du på Jernbanetorget/Oslo S på 3-4 minutter, og i andre deler av byen på under 15 minutter.
Det finnes også flere bussholdeplasser i nærheten, blant annet på Grønlandsleiret, Schweigaards gate og Åkebergveien, med hyppige avganger gjennom hele dagen og natten. Ruter linjer som 60, 20 og 37 dekker viktige knutepunkter som St. Hanshaugen, Aker Brygge, Helsfyr og Nydalen.
I tillegg er det kort vei til trikkelinjene som går via Olaf Ryes plass og Storgata - inkludert linje 11, 12 og 13, som tar deg til steder som Majorstuen, Frogner, Bislett, Grünerløkka og Bjørvika.
Oslo S, Norges viktigste kollektivknutepunkt, ligger kun 10-12 minutters gange unna, eller et par minutter med sykkel, sparkesykkel eller T-bane.
Herfra går både lokaltog, regiontog og flytoget, noe som gjør det enkelt å reise både innenfor Oslo og ut av byen.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Bygningsanmeldelse (attestert) - Vaaningshus - 1891
Ekspedisjonsdokument (attestert) - Fasadeforandring - 1951
Ferdigattest - Installasjon av brannvarslingsanlegg - 2021
Ferdigattest - Installasjon av sprinkleranlegg - 2021

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
På soverom er det etablert garderobe/walk-in closet i deler av soverom.

Vei, vann og avløp

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

ReguleringS- og arealplaner

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
Saksnr: 201905974
Saken gjelder: Håkons gate 14 - 16

Saksnr: 202305104
Saken gjelder: Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland

Saksn: 202212750
Saken gjelder: Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak

Saksnr: 201615016
Saken gjelder: SCHWEIGAARDS GT. 35-49. Gnr. 234 bnr. 16. Nybebyggelse i 8 etg., kombinert med andel av eksisterende bebyggelse i Schweigaards gt. 51. Formål: Kontor/forretning/ bevertning m.m.

Saksnr: 201802760
Saken gjelder: Oslo gate 7

Saksnr: 201704197
Saken gjelder: BJØRVIKA, FELT C6. Gnr. 234, bnr, 16 m.fl. Brannstasjon, kontor, bolig m.m.

Pågående byggesaker:
Åkebergveien 40 - Fasadeendring og bruksendring
Saksnummer: 202550091

Håkons gate 13 A - Oppføring av tilbygg
Saksnummer: 202208587

Sverres gate 14 - Innvendig ombygging og fasadeendringer
Saksnummer: 202555119

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/15/4:
29.11.1984 - Dokumentnr: 61365 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/669
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

21.07.1988 - Dokumentnr: 48795 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:13 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:13 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:13 Snr:3
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør

en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 670,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis eks. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 385,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 159,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. september 2025

Ansvarlig megler

Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98499490

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Åkebergveien 38A

Åkebergveien 38A

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 252 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	320 elever, 25 klasser	10 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.)	483 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	597 elever, 44 klasser	8 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	417 elever, 28 klasser	23 min 1.7 km
Hersleb videregående skole		19 min
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	18 min 1.4 km

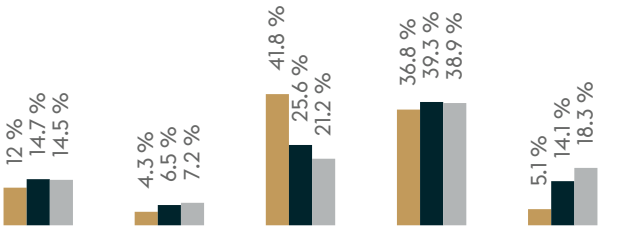
Offentlig transport

Kjølberggata	Linje 20	2 min 0.2 km
Tøyen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.6 km

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkebe...	42 barn	3 min 0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	99 barn	3 min 0.3 km
Munkenga barnehage (1-5 år)	59 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	3 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

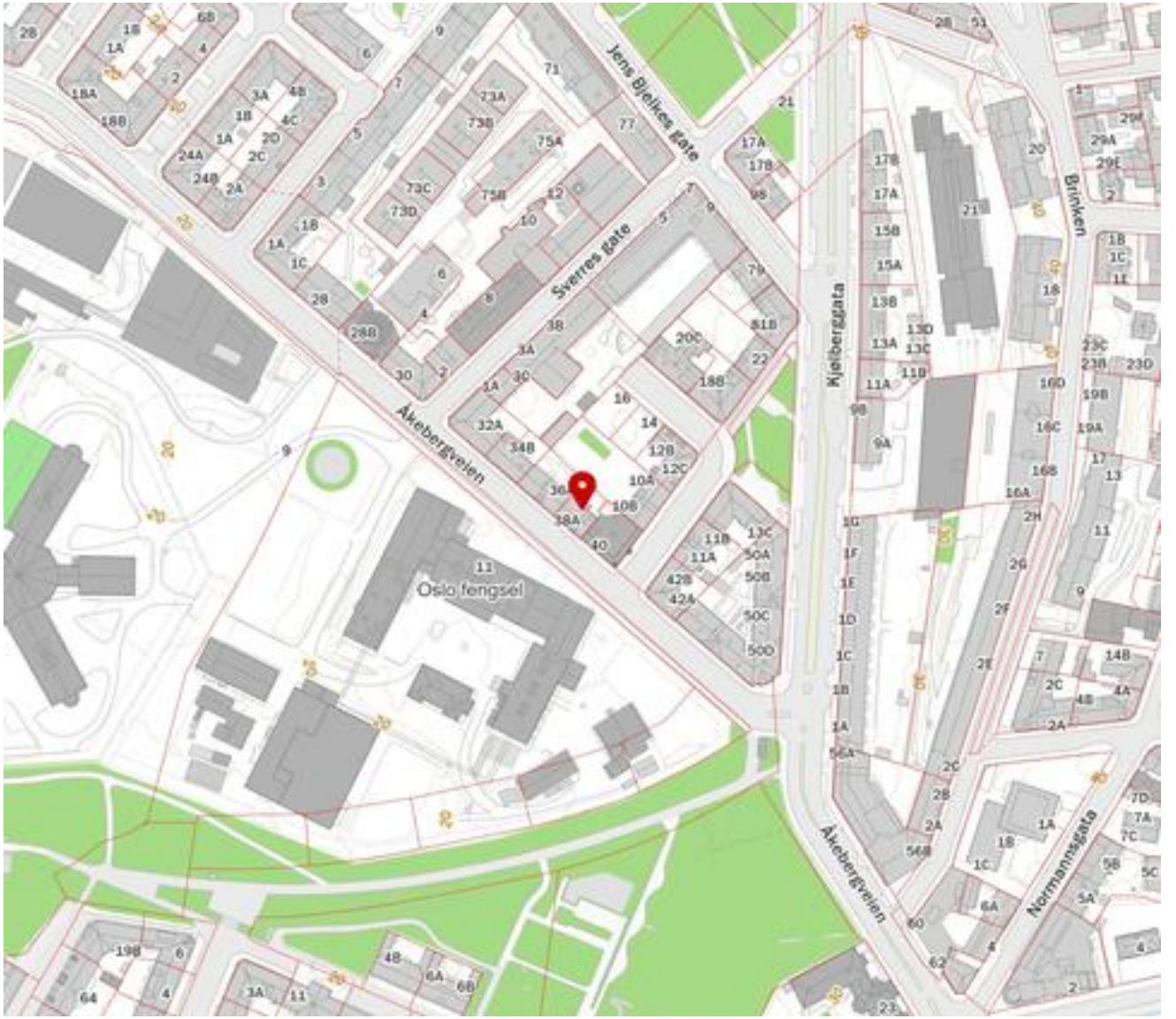
Sport

Sverresgate park balløkke	4 min
Klosterenga (vest) balløkke	4 min
Fresh Fitness Grønland	7 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Boligopplysninger:

Sameiet Åkebergveien 38		**Vår ref.:**	364/4	**Fødselsdato eier:**	01.08.1994
Åkebergveien 38		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	21.08.1991
0650 OSLO		**Eiere:**	Sondre Nordstrand, Tor Nordstrand		
Organisasjonsnr:	875 826 832	**Seksjonsnr:**	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 496**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 393
	Avdrag felleslån	314
	Renter felleslån 2	1 317
	Avdrag felleslån 2	520
	Renter felleslån	132
	Renter felleslån	101
	Bredbånd	430
	Avdrag felleslån	289

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	267 069	Gjeld siste årsoppg.:	253 884
Klient ajourf. lån:	2 707 117,52	Klient gj. s. årsoppg.:	2 573 466

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12117856885, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 09.09.2025: 236 353
Andel av saldo: 23 317
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.09.2030)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 12137731361, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 09.09.2025: 2 289 211
Andel av saldo: 225 841
Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.09.2043)
Annuitet, 25 år, flytende rente f.t. 3,95%
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 16369874342, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 09.09.2025: 181 554
Andel av saldo: 17 911
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2029)
annuitet4 år og 9mnd.
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Sameiet Åkebergveien 38		**Vår ref.:**	364/4	**Fødselsdato eier:**	01.08.1994
Åkebergveien 38		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	21.08.1991
0650 OSLO		**Eiere:**	Sondre Nordstrand, Tor Nordstrand		
Organisasjonsnr:	875 826 832				

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Torquil Magnus Brager Rankin
Adresse:	Åkebergveien 38
Postnr/-sted:	0650 OSLO
Telefon:	Mob.: 41546935
E-post:	styretakebergveien38@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 09.09.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	253 884	Andre inntekter:	1 018
Annen formue:	34 718	Utgifter:	19 077		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	231/15 - seksjon:4		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	265.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1008148

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

			SSBnr: H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Styret skal godkjenne kjøper ved eierskifte, jfr. vedtektenes §6.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Sameiet Åkebergveien 38	**Vår ref.:**	364/4	**Fødselsdato eier:**	01.08.1994
Åkebergveien 38	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	21.08.1991
0650 OSLO	**Eiere:**	Sondre Nordstrand, Tor Nordstrand		

Organisasjonsnr: 875 826 832

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nordstrand, Tor	9578-5999-4-3098036	2025-03-27 19:56:49
Nordstrand, Sondre	9578-5999-4-2346625	2025-03-28 12:39:45

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0010/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åkebergveien 38A, 0650 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Tor Nordstrand, Sondre Nordstrand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. april 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP1008148
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke navn. Dette ble gjort av eiere like før vi kjøpte den. Grunnet oppbygning av nabobygget i 2014, ble alt av leiligheten renovert før vi kjøpte.

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

Eventuell kommentar: Usikker.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Se over. Dette ble gjort av de vi kjøpte av i 2015. Det ble en setningsskade i bygget i 2014, og derfor ble vår, inkludert leilighetene over vår, renovert. Dette var pga setningsskade ved bygg av nabobygget.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke navn på firma, men det ble installert sprinkleranlegg og felles brannalarmsystem i bygget. Samtlige leiligheter, kjellerboder og loft. Periode 2020. Det ble også lagt nytt tak i bygget i 2024. Dette er da hovedtaket til bygget. Leiligheten vår er i andre etasje.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er et lite hakk i en av gulvflisene på badet, ca. 5 mm til 1 cm i størrelse. Hakket påvirker ikke funksjonen til flisen eller gulvet for øvrig. Det er kun et merke.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Setningsskader under bygging nabobygg før vår eiertid, dette var en forsikringssak og ble rettet opp i.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har ved enkelte anledninger blitt observert sølvkre på badet, men forekomsten er sporadisk og sjelden

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

Nei

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

Ja

Beskriv: På ovnen på kjøkkenet fungerer kun over- og undervarme. Oppvaskmaskinen er integrert med en kjøkkenfront fra IKEA. Fronten har med tiden blitt litt løs og sitter ikke like godt fast som tidligere, men dette antas å kunne utbedres enkelt

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av leiligheten gjort av Arild Foss, firma "Taksering Norge".

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er sendt ut høringsvarsel om mulig oppføring av et nytt bygg i på motsatt side av eiendommen. I tillegg foreligger det høring om endringer på naboeiendommen, som kan innebære oppføring av en høyere bygningsstruktur/mur. Begge tiltakene er foreløpig på høringsnivå og ikke vedtatt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0010/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nordstrand, Sondre	2025-03-28	Nordstrand, Tor	2025-03-27

Identifikasjon

bankID Nordstrand, Sondre

Identifikasjon

bankID Nordstrand, Tor

SIGNICAT

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

ÅKEBERGVEIEN 38 A, 0650 OSLO

Gnr: 231 Bnr: 15 Seksjon: 4
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	17/01/2025
Utskriftsdato:	20/01/2025
Oppdragsnummer:	98463
Referansenr:	

ARILD FOSS
af@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

TAKSERING NORGE

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98463

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder, én i kjelleren og én mellom 2. og 3. etasje.
Leiligheten ligger i 2. etasje.

Bygningen har grunnmur i granitt. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1889, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med normal eldre standard. Kostnader til oppgraderinger bør påregnes.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024:
– Malt stue, entrè/gang og soverom.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2020:
– Montert sprinkleranlegg.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk oppvarming
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Ildsteder
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Tilstandsgrad 3:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 150 000,-*
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 150 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 – 300 000,-

TAKSERING NORGE

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Tor Nordstrand
Takstmenn:	Arild Foss
Befaring/tilstede:	Eiere: Sondre Nordstrand & Tor Nordstrand, Takstmann: Arild Foss

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 231 Bnr: 15 Seksjon: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	265.1 m²
Eierbrøk seksjon:	66 / 669
Hjemmelshaver:	Sondre Nordstrand & Tor Nordstrand
Adresse:	Åkebergveien 38 A, 0650 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/01/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	16/01/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1889

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
2. etasje	56	2	0	58	0
Sum bygning:	56	2	0		0
			Sum BRA:	58	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom, Omkledningsrom	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. . Kjellerbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 10 m².

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 56 m². S-rom: 0 m².

TAKSERING NORGE

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles sprinkleranlegg.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.
I stue og ett soverom var det vinduer på innsiden av de tolags isolerglassene, i tre med enkle glass uten datomerking.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres for å opprettholde tilfredstillende funksjon.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med speilfronter til omkledningsrom.
Glatte innvendige dører, for øvrig.

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

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Glassplater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2015, ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe knirk i gulvoverflater enkelte steder i leiligheten. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Synlig teglstein på en vegg i entrè.
En vegg i ett soverom med pusset og malte overflater.
Malt glassfiberstrie, for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte bruksmerker som hakk, riper og eldre skruehull.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,68 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,66 m målt i kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

TAKSERING NORGE

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, entrè, kjøkken og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 130 liter, med ukjent produksjonsdato, montert i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år.
Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer.

Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper.

Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Hovedstoppekran er ifølge eier lokalisert i sjakt i bad.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da det på befaringstidspunktet ikke var mulig å åpne luken til sjakten.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og vurdert til å være tilfredstillende.

Hovedstoppekranen for vann ble ikke funksjonstestet under befaringen, da tilgangen til kranen var stengt med luke. Dette kan medføre utfordringer med å stenge vanntilførselen i tilfelle lekkasjer, noe som øker risikoen for skader og forsinkelser ved en eventuell vannlekkasje. Det bør påregnes å gjøre tiltak for lette tilgangen til stoppekranen.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med ark og vurdert til ikke tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun omluftsventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TAKSERING NORGE

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med automatsikringer og skrusikringer, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Vet ikke.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget som fremstår nyere enn 1999.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er av eldre dato. Oppgraderinger bør påregnes.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser. Sluk/avløpsrør er under dusjkabinett og derfor ikke mulig å besiktige tilstrekkelig.
Tilstandsvurdering:	Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
	Badet er av eldre dato. Det anbefales oppgradering av badet til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 3. Badet kan fortsatt benyttes i en overgangsperiode, men det forutsetter at sluket til enhver tid holdes rengjort. Gulvets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte på gulv da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede.
	Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-150 000,-

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsplater.
Tilstandsvurdering:	Badet er av eldre dato. Det anbefales oppgradering av badet til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 3. Badet kan fortsatt benyttes i en overgangsperiode. Veggkonstruksjonen er ikke beregnet til dusjing direkte på vegg da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede.
	Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-150 000,-

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. Garderobeløsning med hyller.
Tilstandsvurdering:	Det er observert enkelte bruksmerker.
	TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i tilstøtende vegg fra soverom mot dusjsone i bad. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens utlekting, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

TAKSERING NORGE

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

TAKSERING NORGE

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

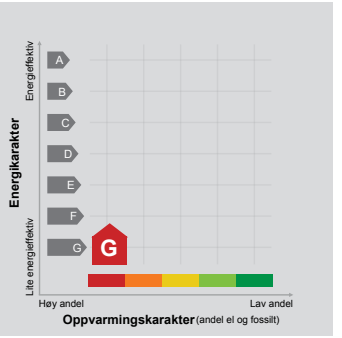
I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

ENERGIATTEST

Adresse	Åkebergveien 38A
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-166771
Dato	10.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1880
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 9: 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 10: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 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.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ÅKERBERGVEIEN 38

Tilpasset og vedtatt på sameiermøte den 7.juni 2001 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 231 bnr. 15 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 7 boligseksjoner og 2 næringslokaler. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet. En bruksenhet består av en boligdel og nærmere bestemte boder i kjelleren.

§ 3 RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 13 annet ledd. Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike.

§ 5 INSTALLASJONER M.M.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. .

All synlig endring av fasaden skal godkjennes av styret.

§ 6 RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Erverver av seksjon skal godkjennes av styret. Slik godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ved framleie av en seksjon påhviler det eier av seksjonen å sørge for at framleier får nødvendig informasjon. All synlig endring av fasaden skal godkjennes av styret.

§ 7 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale á-kontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Á-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første eller annet ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

§ 8 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 9 PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

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 folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del.

§ 10 PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter § 11.

§ 11 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Innholdet i denne paragraf gjelder også fravikelse til bruker som ikke er sameier.

§ 12 SAMEIERMØTETS MYNDIGHET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

§ 13 FLERTALLSKRAV OG SÆRLIGE BEGRENSNINGER I SAMEIERMØTETS MYNDIGHET

Med de unntak som følger av loven fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

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

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

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

h) endring av vedtektene om ikke vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14 STYRETS BESLUTNINGSMYNDIGHET

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 15 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter § 26 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16 SAMEIERMØTE

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

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i § 13 første ledd.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 17 INNKALLING TIL SAMEIERMØTE

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 16.

§ 18 OM HVILKE SAKER SAMEIERMØTET SKAL OG KAN BEHANDLE

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 17 tredje ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 19 MØTELEDELSE. PROTOKOLL

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 20 SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet regnes flertallet etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 10 og 11.

§ 21 STYRE

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Sameiermøtet skal også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i § 13 første ledd vedta å fjerne medlem av styret.

§ 22 STYREMØTER

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 23 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med § 14 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven er lagt til andre organer.

§ 24 FORRETNINGSFØRER O.A.

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 25 UGILDHET

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 26 REPRESENTASJON

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 27 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Åkebergveien 38 mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - USBL's lokaler/ Arbeidersamfunnets plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Julie Stephensen-Roland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Antall fremmøtte: 4
Antall fullmakter: 0

Totalt: 4

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 35 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Bygningens beskaffenhet

I fjor høst var det flom i store deler av kjelleren. Langs grunnmuren har store deler av pussen falt av på grunn av fukt. Her lekker også vann fra varmepumpen til bakeriet. Mot gata holder deler av pussen på å falle av ved inngangspartiet.

Vedtak:
Årsmøtet tar saken til orientering og styret følger opp vedlikehold av mur.

5.2 Bakgård

Bakgården trenger litt omsorg. Det bør plantes noen planter i de tomme bedene. Naboens hekk trekker over i vår eiendom og bør klippes. Søppel bør kastes og mose fra asfalt spyles bort. Sameiet bør bekoste innkjøp av planter og noe hageverktøy og arrangere dugnad.

Vedtak:
Årsmøtet drøftet saken. Styret følger opp saksinnmelders initiativ til opprydding i bakgarden.

5.3 Søppelhåndtering

Søppeldunkene står nå i portrommet. Dette skaper en lite trivelig inngangssituasjon, særlig i perioder der de flommer over. Det bør etableres en fast plass for søppeldunkene i bakgården. Det bør være en plass med tydelig avgrensing/anvsning, slik at det er åpenbart hvor de skal stå og hvor de skal settes tilbake etter tømming.

Vedtak:
Styret følger opp plassering av søppeldunkene, og undersøker om det er en annen hensiktsmessig plassering i gården.

5.4 Vann i bakgården

Bakgården vår er ikke særlig hyggelig. Det er søppel, mye møkk og ugress. På et eller annet tidspunkt har det vært vanntilgang i bakgården. Det henger en delvis løs vannkran

der, og det er delvis vannrør i kjelleren.

For at vi skal ha en sjangs til å lage bakgården hyggelig mener jeg vi trenger vann. Både for renhold av søppeldunker, vanning av planter og spyling av bakken og sandfangkummene.

Vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å reetablering av vannkran i bakgården.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Torquil Magnus Brager Rankin For 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Edvard Bondi Knowles for 2 år.

Valgt ble: Naseem Bajwa for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Tor Nordstrand for 1 år.

Valgt ble: Julie Stephensen-Roland for 1 år.

Protokoll for Sameiet Åkebergveien 38

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	14.05.2024
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	14.05.2024
Protokollvitne	Julie Stephensen-Roland (sign.)	13.05.2024



INNKALLING 2024

Sameiet Åkebergveien 38

Mandag 13.05.2024 kl. 18:00
USBL's lokaler/ Arbeidersamfunnets plass 1

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Åkebergveien 38

Tid og sted: Mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - USBL's lokaler/ Arbeidersamfunnets plass 1

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Bygningens beskaffenhet

5.2 Bakgård

5.3 Søppelhåndtering

5.4 Vann i bakgården

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr X ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Bygningens beskaffenhet

I fjor høst var det flom i store deler av kjelleren. Langs grunnmuren har store deler av pussen falt av på grunn av fukt. Her lekker også vann fra varmepumpen til bakeriet. Mot gata holder deler av pussen på å falle av ved inngangspartiet.

Forslag til vedtak: Det bør gjøres en fagmessig gjennomgang av bygningens tilstand, særlig hva gjelder kjelleren.

Styrets innstilling: Har diskutert litt i styret. Gjennomgang på årsmøtet.

5.2 Bakgård

Bakgården trenger litt omsorg. Det bør plantes noen planter i de tomme bedene. Naboens hekk trekker over i vår eiendom og bør klippes. Søppel bør kastes og mose fra asfalt spyles bort. Sameiet bør bekoste innkjøp av planter og noe hageverktøy og arrangere dugnad.

Forslag til vedtak: Sameiet går til innkjøp av planter og hageverktøy og arrangerer dugnad.

Styrets innstilling: Sameiet hadde en stor dugnad noen år tilbake, der alt mose, og ugress ble fjernet, nye utemøbler ble kjøpt inn. Sameiet kjøpte også inn hageverktøy. Mener noe ble stjålet for en stund siden.
kan ta dette opp igjen.

5.3 Søppelhåndtering

Søppeldunkene står nå i portrommet. Dette skaper en lite trivelig inngangssituasjon, særlig i perioder der de flommer over. Det bør etableres en fast plass for søppeldunkene i bakgården. Det bør være en plass med tydelig avgrensing/anvsning, slik at det er åpenbart hvor de skal stå og hvor de skal settes tilbake etter tømming.

Forslag til vedtak: Det etableres en fast plass for søppeldunkene i bakgården.

Styrets innstilling: I starten sto søppeldunkene bak i bakgården, men mange av beboerne bare kastet søppelet fra seg i portrommet. Dette ble så ille at styret bestemte seg for å sette søppeldunkene i portrommet. Derfor står de der.

Styret kan være åpent for å plassere dem bak, og lage en fast plass.

5.4 Vann i bakgården

Bakgården vår er ikke særlig hyggelig. Det er søppel, mye møkk og ugress. På et eller annet tidspunkt har det vært vanntilgang i bakgården. Det henger en delvis løs vannkran der, og det er delvis vannrør i kjelleren.

For at vi skal ha en sjangs til å lage bakgården hyggelig mener jeg vi trenger vann. Både for renhold av søppeldunker, vanning av planter og spyling av bakken og sandfangkummene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer for reetablering av vannkran i bakgården.

Styrets innstilling: Vedtatt

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Naseem Bajwa (2023-2025)
Styremedlem, Stian Skulstad (2022-2024)
Styremedlem, Torquil Magnus Brager Rankin (2023-2025)
Varamedlem med all tilgang, Tor Nordstrand (2023-2024)

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 067 882**	**1 065 743**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-760 525	106 351
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-90 827	-104 211
B. Endring arbeidskapital	**-851 353**	**2 140**
C. Arbeidskapital	**216 530**	**1 067 882**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	298 665	1 171 237
Kortsiktiggjeld	-82 135	-103 354
C Arbeidskapital	**216 530**	**1 067 882**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Åkebergveien 38

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 561 516	671 234	1 499 200	726 200
Sum leieinntekt		**1 561 516**	**671 234**	**1 499 200**	**726 200**
Sum inntekt		**1 561 516**	**671 234**	**1 499 200**	**726 200**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 935	4 371	4 371	4 371
Styrehonorar	2	35 000	31 000	31 000	31 000
Driftskostnad					
Energikostnad		23 271	21 138	25 000	28 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	35 134	33 846	35 500	37 000
Kommunale avgifter/renovasjon		93 369	80 110	94 449	108 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	5 938	5 625	6 000	6 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	2 703	702	0	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	1 604 527	108 832	1 000 540	40 000
Forretningsførerhonorar		43 215	41 997	43 200	45 500
Andre honorar		175 505	3 563	384 000	5 000
Kontorkostnad		0	0	500	0
TV/bredbånd		47 264	38 826	45 000	47 000
Forsikringer		82 652	73 272	82 651	92 600
Andre kostnader		1 038	2 253	2 500	1 600
Sum kostnad		**2 154 549**	**445 535**	**1 754 711**	**448 771**
Driftsresultat		**-593 033**	**225 699**	**-255 511**	**277 429**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 241	0	0	0
Rentekostnad		172 733	119 348	144 000	187 000
Netto finansposter		**167 492**	**119 348**	**144 000**	**187 000**
Årsresultat		**-760 525**	**106 351**	**-399 511**	**90 429**
Overført sameiekapital		-760 525	106 351	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-760 525**	**106 351**	**0**	**0**

Balanse 2023 Sameiet Åkebergveien 38

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 376	0
Forskuddsbetalte kostnader		26 819	89 654
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		270 470	1 081 583
Sum omløpsmidler		**298 665**	**1 171 237**
SUM EIENDELER		**298 665**	**1 171 237**

Balanse 2023 Sameiet Åkebergveien 38

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 447 132	-1 686 607
Sum opptjent egenkapital		**-2 447 132**	**-1 686 607**
Sum egenkapital	**7**	**-2 447 132**	**-1 686 607**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	2 663 662	2 754 490
Sum langsiktig gjeld		**2 663 662**	**2 754 490**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	45
Leverandørgjeld		60 469	86 153
Skyldig off. myndigheter		17 289	14 057
Påløpne renter		1 554	830
Annen kortsiktig gjeld		2 822	2 269
Sum kortsiktig gjeld		**82 135**	**103 354**
Sum gjeld		**2 745 797**	**2 857 844**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**298 665**	**1 171 237**

Sted:_____ Dato:_____

Naseem Bajwa	Torquil Magnus Brager Rankin	Stian Skulstad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Åkebergveien 38

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 9 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr.231 og b.nr 51 i Oslo Kommune. Eiertomt på 265,1 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP1008148.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	404 484	404 484
3610 Sameieinnbetalinger	850 008	0
3617 Leieinntekter diverse I	0	43 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	43 200	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	169 830	115 554
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	93 994	107 996
Sum	**1 561 516**	**671 234**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	4 371
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	35 000	31 000
Sum	**39 935**	**35 371**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6361 Fast renhold	35 134	32 875
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	971
Sum	**35 134**	**33 846**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	5 938	5 625
Sum	**5 938**	**5 625**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	729	702
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 974	0
Sum	**2 703**	**702**

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Åkebergveien 38

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	26 504	844
6602 Vedlikehold VVS	170	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	1 096
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	16 163	14 568
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	4 688	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	1 556 953	91 625
6648 Vedlikehold dører og porter	50	699
Sum	**1 604 527**	**108 832**

364 Sameiet Åkebergveien 38 Org. nr. 875826832

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 686 607	-760 525	-2 447 132
Sum opptjent egenkapital	**-1 686 607**	**-760 525**	**-2 447 132**
Sum egenkapital	**-1 686 607**	**-760 525**	**-2 447 132**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Åkebergveien 38

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Delfinansiering av brannvern	
Lånenummer:	**12137731361**	**12117856885**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2013
Rentesats:	7.10 %	7.10 %
Betingelser:	Ihht. brev fra DNB 15.10.21	Ihht. brev fra DNB 15.10.21
Beregnet innfridd:	30.09.2043	30.09.2030
Opprinnelig lånebeløp:	232 500	594 176
Lånesaldo 01.01:	2 432 484	322 005
Avdrag i perioden:	57 731	33 096
Lånesaldo 31.12:	**2 374 753**	**288 909**
Saldo 5 år frem i tid:	2 050 172	89 023

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117856885	1	50 959	50 959
	1	45 344	45 344
	6	28 502	171 012
	1	21 593	21 593
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137731361	1	418 865	418 865
	1	372 719	372 719
	6	234 281	1 405 686
	1	177 485	177 485

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Åkebergveien 38.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Åkebergveien 38

Styreleder	Naseem Bajwa (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Stian Skulstad (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Torquil Magnus Brager Rankin (sign.)	30.04.2024

Årsmelding 2023 - Sameiet Åkebergveien 38

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Naseem Bajwa
Styremedlem, Stian Skulstad
Styremedlem, Torquil Magnus Brager Rankin
Varamedlem med all tilgang, Tor Nordstrand

Styret i Sameiet Åkebergveien 38 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Åkebergveien 38 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Åkebergveien 38 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 875826832
Sameiet Åkebergveien 38 består av 9 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Sameiet Åkebergveien 38 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1008148. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Åkebergveien 38 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har renovert taket, og fått satt opp nye takrenner. Videre har vi diskutert å oppgradere bakgården. Det har vært noe diskusjon ang. Bodene i kjeller og loft, der vi har fordelt disse.

Videre har styret vedtatt at vi skal se på grunnmuren, og få den pusset opp. Mye som faller ned på bakken.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Åkebergveien 38 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - USBL's lokaler/ Arbeidersamfunnets plass 1

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Åkebergvn. 38

J.nr. 27/1889

våningshus

J.-No. 27.89 2 Tegninger

1

302/89

ad 336-89 I

Bygningsanmeldelse

til 1ste Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 38

Aakebergveien skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 137 □ Meter i 4 Etager } tilsammen:
□ Meter i .. do.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) Større

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags Ingen

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 15 m.

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) 3,1 m.

Fundamentering (§ 26) Granitstenmur paa heller

Grundbeskaffenhed Fast lerbund.

Isolation (§ 25) Asfaltpap.

Drainering Som hjælperplanen viser med fald af 1 paa 60. og afløb til kloaker. Rummen mures med cement. Jordrummen forsynes med vandlaas.

Bygningsmateriale, § 26 Murmursteen 1½ & 1 Stens mure, i de øvrige 1½ stens mure. 4de Stage

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) Ingen

2

Tagtækning, § 35 Bordtag og sten

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) Ingen.

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Vaskeboder og børreloft

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Bryggerhus og vedboder
I trappenedgang af tra.

Trappeantal (ildfaste), § 41 1 ildfast trappe (jern)

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) Tre 0,24 × 0,24 m. To 0,24 × 0,31
31 ildsteder.

Fritliggende Kakkelovnsrør (§60) Et fritliggende rør i 1ste stage.

Lokum, (§§ 63 og 64) 1 i hver stage. Beholderen mures og cementeres samt forsynes med luftpiber, som lægningen viser. Lodrette nedfaldsrør af pløiede, tjærebredte bord.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 28de Februar 1889

for L Johannessen

Ander Olsen

Bjh. Andersens Papirhandel, Chr Joha Gade.

Man tillader sig at ansøge om at trappe-rummets 2 overvægge maa tillades opført af kun 1stens mur i 3die og 4de stage samt loftet.

D. u. s.

for L Johannessen

Ander Olsen

Godkjendt saavidt.

Chra 1/3 89

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

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Åkebergveien 38	Journalnr.	83/408
Arbeidets og bygningens art	Rehabilitering	Innlevert	11.2.83
Byggherre	Trygve Bø, Tingnes, 2900 Fagernes		
Anmelder	Ark. Bjarne Tjønn, Nordraaks gate 18, Oslo 2		

BAS/BH

Oslo, den 9. juni 1983

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 2-3-4-5-6-7-8 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

De betingelser som er stillet av brannvesenet i ekspedisjon av 8.3.83 må følges, hfr. vedlagte kjenpart.

Kjøkken, bad og W.C. forutsettes å få forskriftsmessig ventilasjon.

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

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

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

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

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sandve
fung. sjefarkitekt

Sven Sandberg

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

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

Skj. B 17

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Rehabilitering

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Åkebergveien 38		83/408

Byggherre: Trygve Bø, Tingnes
Ansvarshavende: D.s.

2900 FAGERNES

Deres PMB/BS

14.november 1984.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M.Berglie

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

Skj. C-16 ANDVORD

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

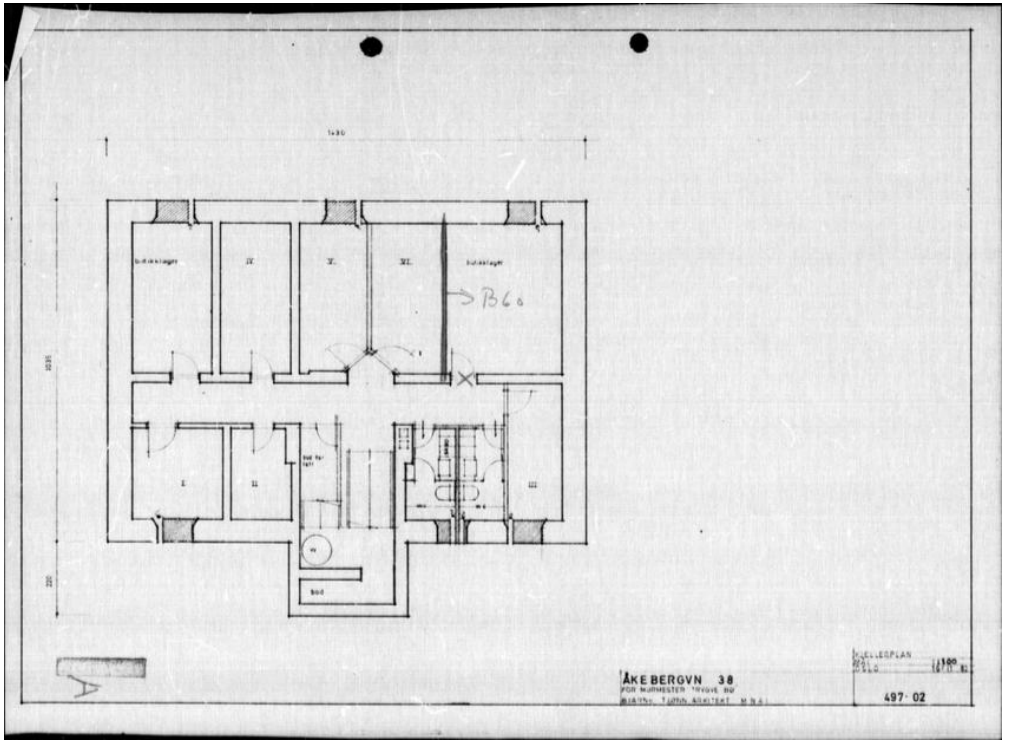
Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Åkebergveien 38	Journalnr.	837408
Arbeidets og bygningens art	Rehabilitering	Innlevert	11.2.83
Byggherre	Trygve Bø, Tiagnes, 2900 Fagernes		
Anmelder	Ark. Bjarne Tjøtta, Nordraaks gate 18, Oslo 2		

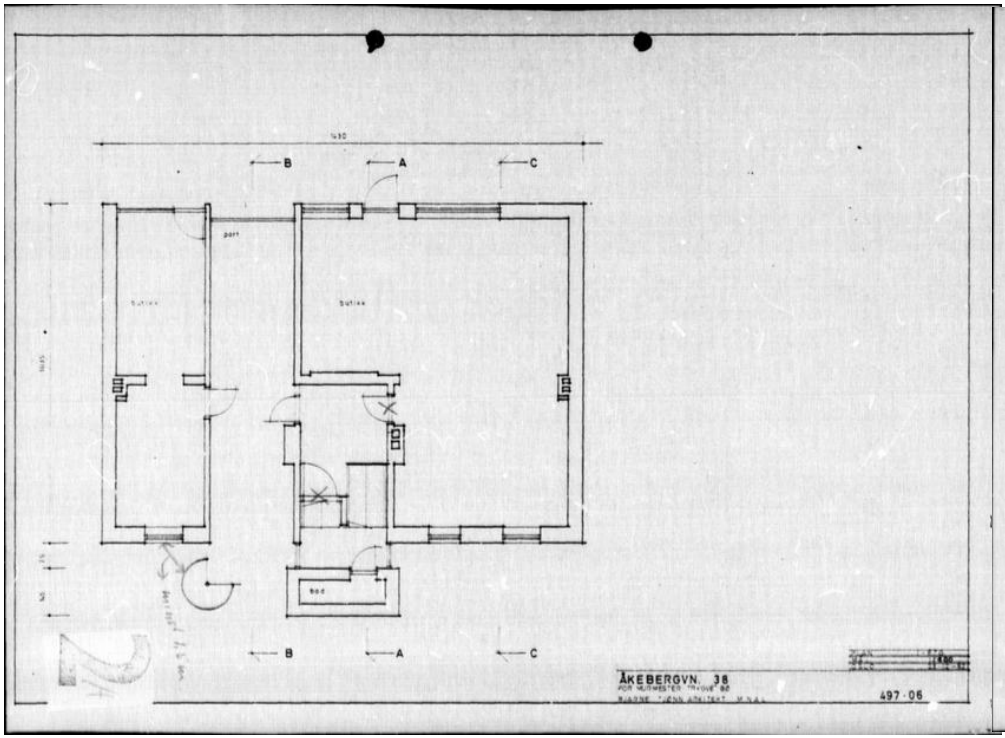
1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

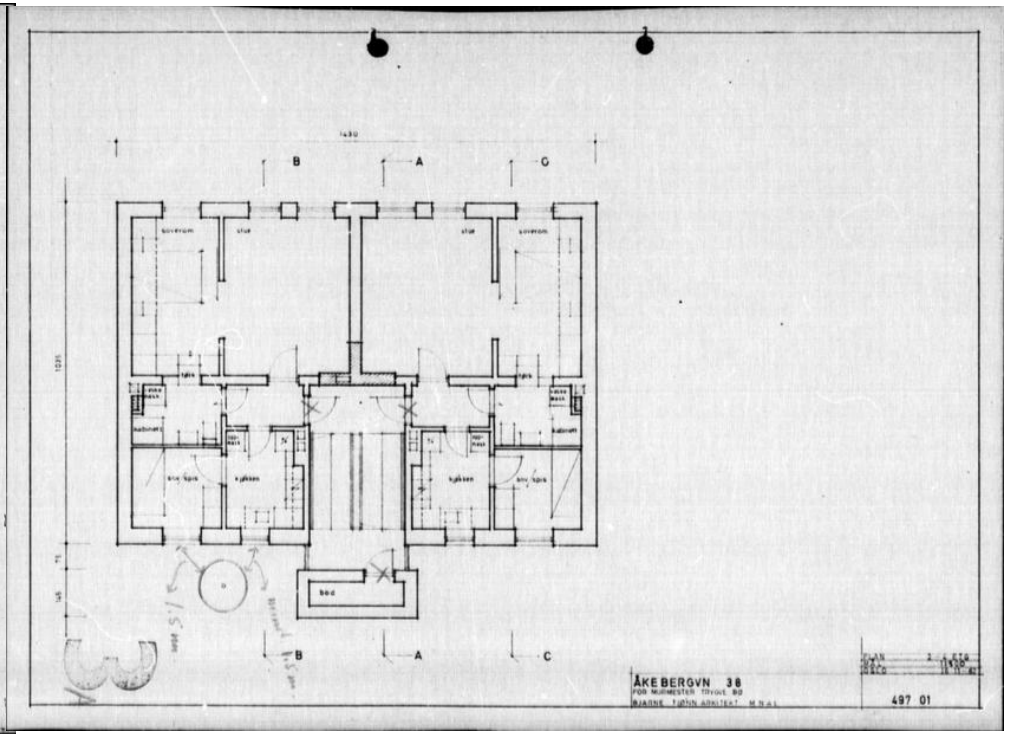
SEND BYGGETILLATELSE 24/6.83 RW. 27/6 83 T.B

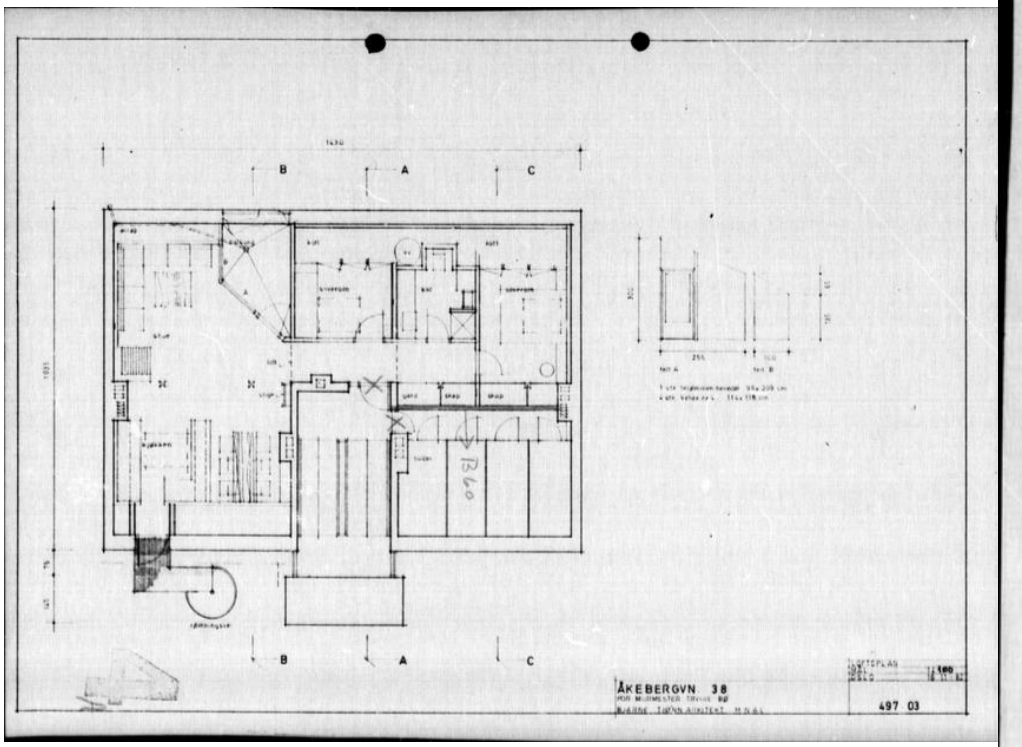
Meldt SER 17/1-85 Type 7 RW.

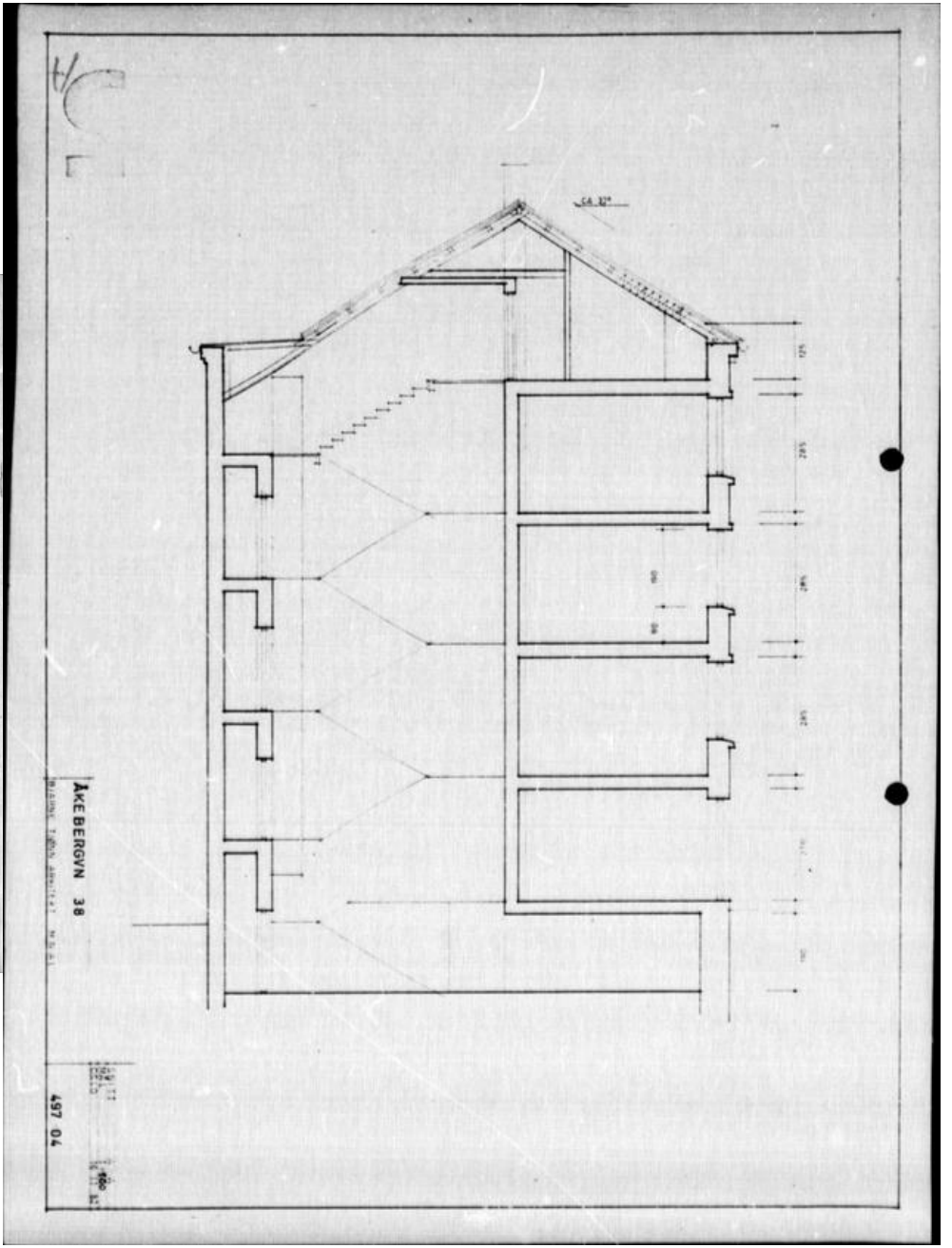
Skj. B-15 5000 Andvord




B
A
C
ÅKEBERGVN. 38
497-06


B
A
C
ÅKEBERGVN 38
497 01


B
A
C
ÅKEBERGVN 38
497 03


ÅKEBERGVN 38
497 04

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kopi til:
NASEEM BAJWA, STALSBERGENGA 15 F, 1466 STRØMMEN

TT VVS ENGINEERING AS
Jerikoveien 20
1067 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.01.2021
Thomas Thormodsen	202018776 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	ÅKEBERGVEIEN 38A	Eiendom:	231/15/0/0
Tiltakshaver:	NASEEM BAJWA	Søker:	TT VVS ENGINEERING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Åkebergveien 38 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av sprinkleranlegg mottatt 07.01.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ELEKTRO SOLUTIONS AS
Vossegata 22
0475 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.03.2021
OLE MARIUS BAKKE	202101982 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vida Juul Oftebro	

Adresse:	ÅKEBERGVEIEN 38A	Eiendom:	231/15/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ÅKEBERGVEIEN 38	Søker:	ELEKTRO SOLUTIONS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Åkebergveien 38 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannvarslingsanlegg, mottatt 08.03.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202101982			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Orienteringsplan brann			1/6

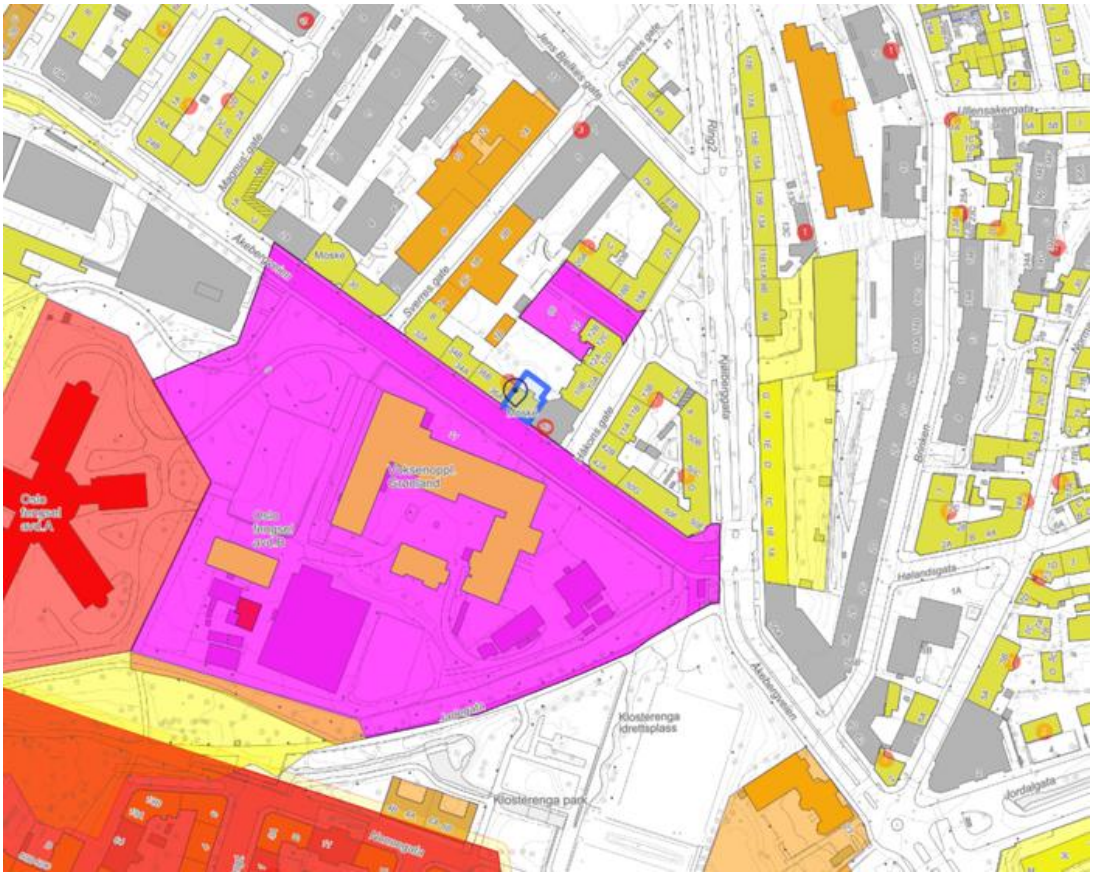
Klagefristen er tre uker

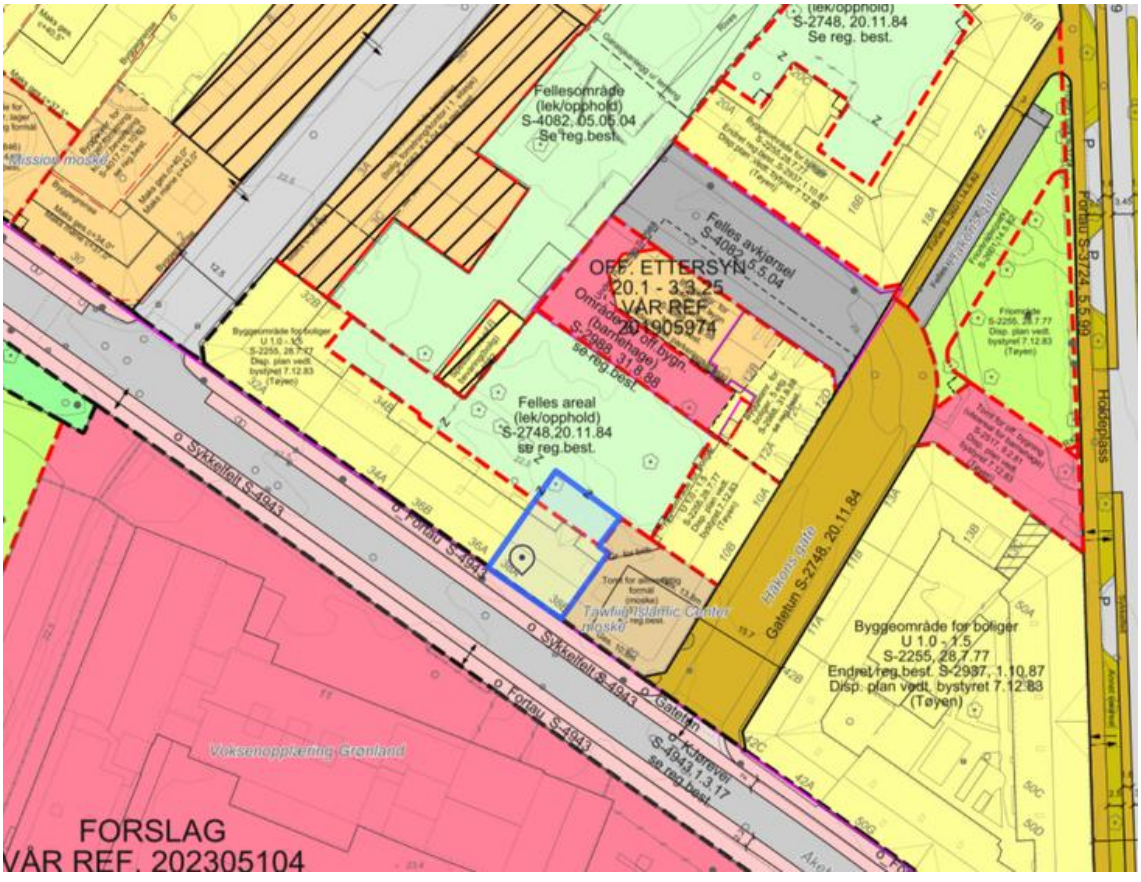
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Vida Juul Oftebro - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET ÅKEBERGVEIEN 38, c/o Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO


Moskè
Sverres gate
Jens Bjelkes gate
Svends gate
Ringv2
Klosterenga idrettsplass
Klosterenga park
Jordalsgata
Holandsgata
Brekken


Fellesområde
(lek/opphold)
S-4082, 05.05.04
Se reg.best.
Felles avkjørsel
S-4082, 5.5.04
OFF. ETTERSYN
20.1 - 3.3.25
VÅR REF.
201905974
Område for off.bygn.
(barnehage)
S-2986, 31.8.88
se reg.best.
Felles areal
(lek/opphold)
S-2748,20.11.84
se reg.best.
Fellesområde
(lek/opphold)
S-2748, 20.11.84
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 7.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Gatetun S-2748, 20.11.84
Sykkelfelt S-4943
Fortau S-4943
Kjørevei
S-4943, 1.3.17
se reg.best.
Fortau S-3724, 5.5.99
Rådeplass
Vokseopplæring Grønland
FORSLAG
VÅR REF. 202305104

Oslo

S-2748

Endret reguleringsplan med reg.best.for kvartalet Sverres gt.- Jens Bjelkes gt. - Ekebergvn. som omreguleres fra byggeområde for boliger til tomt for off.bygning (barnehage),gatetun samt felles areal (lek opphold). (Håkonsgt. div.)

Vedtaksdato: 20.11.1984
Vedtatt av: Fylkesmannen
Vedtaksdokumenter: 198402451
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KVARTALET SVERRES GATE, JENS BJELKES GATE, HÅKONS GATE, ÅKEBERGVEIEN - BARNEHAGE, GATETUN, FELLES AREAL (LEK OG OPPHOLD), OSLO.

§ 1. Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2. Området reguleres til:
Tomt for offentlig bygning (barnehage) Trafikkområde (gatetun) Fellesareal (lek/opphold)

§ 3. Innenfor tomt for offentlige bygninger kan oppføres barnehage med brutto gulvflate inntil 250 m2 i en etasje. Barnehagen skal ha sin atkomst til Håkons gt.

§ 4. Ved opparbeidelse av gatetun skal det avsettes et begrenset antall biloppstillingsplasser (maks. 15) for besøkende og beredskap.

§ 5. Fellesarealet skal være felles for tilliggende boligeiendommer.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av vedtak som nyttiggjør byrådsvedtak 23.09.2015, sak 262/Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0010/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åkebergveien 38A 0650 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 15, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no