

Akersveien 24E



Velkommen til

Akersveien 24E



Salgsoppgaven produsert 9. september 2025

ST. HANSHAUGEN

Romslig 2-roms leilighet med vestvendt balkong og flott, grønt utsyn - Sentralt og usjenert - Vv. og fyring inkl.

Prisantydning	5 300 000,-
Fellesgjeld	257 623,-
Omkostninger	140 270,-
Totalpris	5 697 893,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 237,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	64 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1935
Ansvarlig megler	Carl Christian Stierna
Telefon	990 43 439
E-post	c.stierna@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Leiligheten ligger svært sentralt i et av Oslos mest sjarmerende strøk, mellom historiske Damstredet og Telthusbakken.

- Her får du en rolig og tilbaketrukket beliggenhet, skjermet fra byens støy, med flotte parkområder som nærmeste nabo. Kort gangavstand til både sentrum og Grünerløkka med et rikt utvalg av kaféer, restauranter og kulturtilbud.

- Leiligheten har en effektiv og gjennomgående planløsning og inneholder entré, separat kjøkken, stue, soverom og bad.

- Vestvendt balkong med ettermiddagssol
- Fritt og usjenert med grønt utsyn fra alle rom
- God takhøyde (2,67 m)
- Originale tregulv
- Varmtvann og fyring inkl.
- Veldrevet sameie
- Sykkelbod ved inngangsdøren
- Tilsvarende leiligheter i bygget har etablert et ekstra soverom ved å flytte kjøkken til stue.

Arealer og innhold

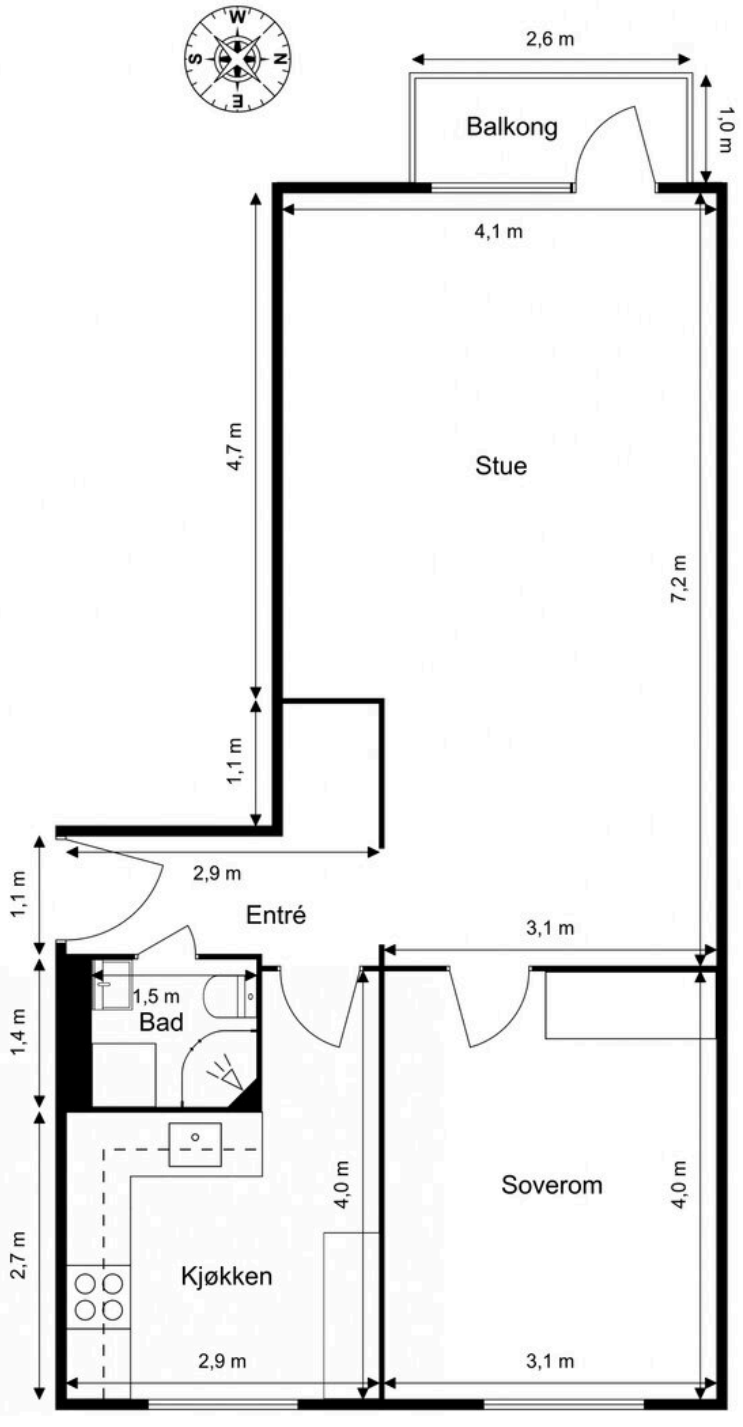
BRA-i:	57 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	64 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 3 kvm.

Akersveien 24E

2. Etasje



FIDENS

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










EARTH


SIEMENS











Informasjon

Akersveien 24E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0381/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Akersveien 24E, 0177 OSLO
Gnr 218, bnr 24, snr 50 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Bendik Elstad

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
257 623,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 557 623,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
138 920,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
140 270,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
152 970,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 697 893,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 710 593,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 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.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og soverom. Leiligheten disponerer i tillegg to kjellerboder på hhv. 4 og 3 kvm. Begge bodene er merket "50".

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her får du umiddelbart et godt førsteinntrykk av denne sjarmerende 2-roms leiligheten. I gangen finner du et praktisk, innebygd skap for oppbevaring, samt plass til knagger og skohylle. Gangens sentrale plassering sikrer god flyt mellom alle rom. Porttelefon og sikringsskap.

Kjøkken:
Pent, separat kjøkken fra Ikea. Innredning med hvite, glatte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og heltre benkeplate. Dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen samt avsatt plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøkkenet er godt utnyttet med masse lagringsplass i både skap og skuffer. Det er i tillegg god plass til matlaging. Fra kjøkkenet er det hyggelig utsyn mot det historiske Egebergslottet, oppført i år 1900. Naboer i tilsvarende leiligheter har flyttet kjøkkenet til stuen og dermed etablert et ekstra soverom. Kjøper bes gjøre sine egne undersøkelser rundt dette.

Stue:
Leiligheten har en lys og luftig stue med store vindusflater og fint utsyn. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, kontorplass og spisebord. Det er godt innslipp av naturlig lys fra store vindusflater og balkongdør. Takhøyden på 2,67 meter sikrer en god og behagelig romfølelse. Leiligheten oppleves stilren og gjennomført med et velbevart, originalt tregulv. Pent malte vegger i lune fargetoner. Den åpne og sosiale planløsningen har naturlige soner, og innredes enkelt etter ønske og behov.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 3 kvm, med frodig utsyn over Vår frelsers gravlund. Her er det plass til utemøblement og beplantning.

Soverom:
Lyst og romslig soverom vendt mot indre gårdsrom. På soverommet er det rikelig med areal til dobbeltseng med tilhørende nattbord og praktisk garderobeløsning langs den ene veggen. Stort vindu sikrer godt med lys og luft. Soverommet er malt i en behagelig blåtone som passer godt med interiøret forøvrig.

Bad:
Bad med flislagte overflater, downlights og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørnet er utstyrt med innfellbar dusjdør og blandebatteri fra Oras. Videre finner du gulvmontert toalett og baderomsinnredning med skap, servant med hvit servant

og blandebatteri fra Hansgrohe. Rommet har elektrisk styrt avtrekk. Det opplyses at de elektriske varmekablene ikke fungerer. Bygget har også et fellesvaskeri med tørkeskap som kan benyttes.

Overflater:
Gulv: Tregulv og fliser på badet.
Vegger: Malte vegger og flislagte vegger på badet.
Himling: Malt overflate i himling. I stuen er himlingshøyden oppmålt til 2,67 meter.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste om å ha utført følgende arbeid: 1) Bytte av over og underskap med servant, samt ekstra skap, utført av Bademiljø # Ringside Rørleggerbedrift AS. 2) Bytte av baderomsvifte, utført av E#verket elektroinstallasjon AS.

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: Sameiet har i løpet av 2024 foretatt en totalrenovering og oppgradering av taket iht. gjeldende tekniske standard, utført av Oslo Byggentreprenør AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet utførte en kontroll av det elektriske anlegget i 2017, hvor det ble gjort en utbedring av mangler.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Forrige eier opplyste om å ha utført følgende arbeid: 1) Bytte fra gamle elementautomater til nye jordfeilautomater på kurs 1#4 og bytte av dimmer i stue i 2019, utført av Elektris. 2) Bytte av avtrekksvifte på bad og montering av lysskap på bad i 2019, utført av E#verket elektroinstallasjon A.

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

Beskriv: Forrige eier har opplyst at det under et tidligere eierforhold har vært en vannlekkasje mellom bad og kjøkkengang, og at badet deretter ble pusset opp. Ifølge sameiets vedlikeholdshistorikk ble det utført en totalrenovering av alle bad i 2001. Forrige eier opplyste at vannskaden skal være eldre enn dette.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Leieboere har opplyst at det har oppstått tidvis tett sluk på badet. Ifølge leieboerne har dette blitt løst ved bruk av avløpsrens.

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: Forrige eier har opplyst at det tidligere ble observert sølvkre i leiligheten, og at det da ble satt ut feller og lagt ut gift over en lengre periode. Ifølge forrige eier ble det ikke observert sølvkre det siste året av deres eiertid. Leieboere har ikke rapportert om observasjoner av sølvkre i min eiertid.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det ble utført en bygningsteknisk tilstandsrapport med arealmåling i forbindelse med salg i januar 2020. Rapporten ble utarbeidet av Uno Takst.

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? Tilstandsrapport utført av Uno Takst. Dato befaring: 20.01.2020. Utskriftsdato: 25.01.2020.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Årsrapporten for 2024 inkluderer en oversikt over vedlikeholdsarbeid som bør/kan utføres i sameiet. Under "bør utbedres" nevnes følgende forhold: - Utskifting av eksisterende belysning i boder og korridorer boder kjeller - Takvifter og inspeksjon av innvendige luftekanaler - Ny trapp og dør til næringslokalet "H2W fotografer" Fellesutgiftene ble økt i 2025 som følge av oppgraderingen av taket.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong/mur og er utvendig pusset.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Vestvendt balkong på ca. 3 kvm.

- Vinduer og balkongdør med treramme og 3-lags glass. Vindusglass er datert 1997/98 og 1981.
- Entrédør med brannklassifisering B-30.
- Innvendig dører med malt overflate.
- Sikringsskapet er montert i entré.

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:

- Balkong:
Det registreres stedvis rust/malingsavskalling på rekkverk.
Enkelte riss/sprekker i balkong gulvet og fasaden.

- Vinduer og dører:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av vinduene. Slitasje på innvendig foringer.
Det registreres at enkelte vinduer og dører subber i karm.
Det registreres manglende/dårlig tetting mellom vinduskarm og fasade.

- Etasjeskille:
TG-2 er gitt da det registreres et høydeavvik på 17 mm over hele rommet og 16 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk i gulvet, sprekker mellom gulv/gulvlist og slitt overflate.

- Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning
Det registreres enkelte bruksmerker og slitasje på kjøkkenets overflate. Enkelte fuktmerker/hevelser i benkeplate rundt oppvaskkummen.
Blandebatteriet er ikke helt tett. Det drypper fra kranen.
Sprekt/skadet veggflis. Flere fliser med krakelering i overflaten og enkelte riss/sprekker i flisfug.

Oppsummering av avtrekk:
TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Avløpsrør:
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Vannledninger:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk fra åpen rørfordeling over taket på badet. Skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.
Det er ikke etablert fordelerskap.

- Vannbåren varme:
Radiatorer og/ eller eldre deler har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer.

- Ventilasjon:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

- Våtrom:
Oppsummering av overflater:
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 16 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av
membran ved terskel. Det registreres svakt fall til sluket.
Det registreres svertesopp i silikonfug. Sprekt silikonfug
Enkelte riss og sprekker er registrert i flisfugene.
Det registreres riss/sprekk/krakelering i flis.
Elektrisk gulvvarme fungerer ikke.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Ved kontroll av sluket ble det registrert isopor mellom sluk og flis. Uegnet materiell bør utbedres/fjernes ved renovering.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Mindre fuktsvelling på innredning i bunn.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Markiser

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

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

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 237,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene justeres årlig iht. KPI.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 402 875,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 611 501,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Akersveien 24 Sameie , orgnr. 975670082

Om sameiet

- Sameiet består av 56 seksjoner hvorav 55 er boligseksjoner og 1 er næringsseksjon.
- Akersveien 24 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975670082, og ligger i bydel 4 St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse: Akersveien 24 A-E
- Det er styret ved styreleder som fører regnskapet til Sameiet Akersveien 24 A-E. Sameiets revisor er Inrev Revisjon AS.

Styrets prioriterte arbeid 2025
Generell prosjektering og planlegging av forefallende vedlikehold i bygården i henhold til tentativ vedlikeholdsplan.

Bør utbedres:
1) Utskifting av eksiterende belysning i boder og korridorer boder kjeller
2) Demontering av elkjele ink fjerning av kabling
3) Demontering av kursopplegg og skap for varmekabler i takrenner
4) Demontering og fjerning av Coax kabling
5) Demontering og fjerning av kabling Telenor
6) Takvifter og inspeksjon innvendige luftekanaler
7) Ny trapp og dør næringslokale H2W fotografer

Kan utbedres:
1) Nye vinduer leiligheter, oppganger og kjeller
2) Oppgradering av boder til Troax system
3) Belysning sittegruppe ute

Fellesrom
Det planlegges et nytt fellesrom i rommet ved vaskeriet. Rommet skal kunne brukes til dugnader, hjemmekontor,
styremøter, møter, årsmøter, bursdager, selskap, sammenkomster, kjøkken ved nødstilfeller bla oppussing, filmfremvisning, lek og for eksempel bordtennis o.l. Rommet skal være åpent for alle beboere samt følge gjeldende husordensregler.

Akustisk lysstyring 5 oppganger
Akustisk lystyring reagerer på lydbølger slik at ikke blindsoner ved bevegelsesdeteksjon blir en utfordring. Ekisterende belysningsarmaturer benyttes uendret videre. Omkobling slik at astrour kun styrer utelys.

Nye dører til leiligheter.
Styret har fremskaffe tilbud på utskifting av eksisterende gamle dører. De nye dørene er tilpasset bygningens funkisarkitektur, og vil tilfredsstille brann og lydkrav.

Tidligere vedlikehold
2024 Nytt tak
2024 Vedlikehold uteareal
2021 Rehabilitering av utearealer
2019 To nye sykkelboder ute, sittegruppe, belysning og beplantning
2017 Flytting og oppgradering av stoppekraner
2017 Nye lamper i oppganger og over inngangsdør
2017 Installering av to nye vaskemaskiner
2017 Kontroll av det elektriske anlegget. Utbedring av mangler
2016 Nytt epoxy gulv kjeller og trappeneser kjellertrapper
2016 To nye branndører oppgang C
2016 Nye utvendige trapper alle oppganger
2015 9 nye branndører ned til kjeller og i kjeller
2015 Installering av vasketid.no, ny tørketrommel og nytt tørkeskap
2014 Nye ståldører inngang og nytt calling anlegg
2014 Oppgradering av uteareal forsiden av bygget
2014 Nye røykvarslere, pulverapparat og brannspray i alle leiligheter.
Branninstruks og røykvarslere i alle oppganger
2012 Maling fasader, vinduer, balkonggulv og rekkverk
2012 Installering av nytt felles søppelanlegg i WE gate
2009 Totalrenovering av oppganger
2009 Brannsikre B30 dører, merking av stoppekraner
2009 Tilkobling Hafslund fjernvarme. Radiatorer i alle leiligheter.
2005 Maling fasader, vinduer, balkonggulv og rekkverk
2001 Rehabilitering av soilrør

Forretningsfører
Akersveien 24 Sameie

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Kjøper skal registreres.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 257 623,-pr. 01.08.2025

Sameiets långiver: Dnb
Saldo per 31.12.2024: 1 323 146,-
Nedbetalingsdato: 01.11.2049
Rentesats: 7,05%

Fellesformue
Kr 6 561,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 11 776 067,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 448 912,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres to dugnader i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i følge styreleder/forretningsfører.

Sameiets forsikring
Protector
Polisenr. 2230047-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 123 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært sentral beliggenhet på St.Hanshaugen med kort avstand til alt av servicetilbud. Leiligheten ligger i en rolig blindgate skjermet for trafikk og støy. St. Hanshaugen er et meget populært og ettertraktet boligområde midt i hjertet av Oslo. I nærområdet finnes et mangfold av forretninger og servicetilbud, offentlig kommunikasjon, bysykkelparkering i Fredensborgveien, kaféer, teater, kunst- og kulturopplevelser.

Det er gangavstand til blant annet parken på St. Hanshaugen, Karl Johans gate, Bislett, Majorstuen og Grünerløkka. Få minutter til Vulkan og Alexander Kiellands plass med mathall, utesteder, kaféer med uteservering og mye mer. Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området som Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Videre er det hyggelige kafeer og restauranter som Java, Smalhans, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet, Baker

Hansen, samt Tranen med Åpent Bakeri.

Rett ved leiligheten ligger Telthusbakken, like nedenfor Gamle Aker kirke. Telthusbakken er preget av lav, gammel trehusbebyggelse, hovedsakelig fra første halvdel av 1800-tallet.

Området kan også by på flotte trenings- og rekreasjonsmuligheter. Her er det flere treningssentre, turveier langs Akerselven og grønne lunger som parken på St. Hanshaugen.
For naturopplevelser i skog og mark er Maridalen, i sykkelavstand, et populært utfartssted hele året.

Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til flere høyere utdanningsinstitusjoner som blant annet det juridiske fakultet med lesesal (cirka 20 minutter fra leiligheten), OsloMet (ca 12 minutter fra boligen). Videre ligger andre høyere utdanningsinstitusjoner i Oslo i gangavstand eller bare en kort busstur unna - f.eks. Tannlegehøyskolen, Arkitekthøyskolen, Blindern og Handelshøyskolen BI i Nydalen.

God offentlig kommunikasjon i nærområdet. Kommunikasjonsknutepunktet, Nationaltheatret stasjon, også med stopp for Flytoget, ligger en kort spasertur fra leiligheten. T-Banestasjonen Stortinget ligger også i kort gange fra boligen. Buss nr. 21, 26, 34, 37 og 51 går i umiddelbar nærhet, med hyppige avganger. Nærhet til trikk og T-bane.

Kollektivtrafikken tar en til alle byens hjørner som Grünerløkka, Torshov, Sagene, Nydalen og Aker brygge.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1935. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plansak
Saksnr: 202552435
Saken gjelder: Vår Frelsers Gravlund / Akersbakken 32. Kontor - tjenesteyting - bevaring av kulturmiljø

Hensikten er å sikre Vår Frelsers gravlund og kapell som kulturmiljø gjennom bevaringsbestemmelser, samt tilrettelegge for drifts- og administrasjonslokaler for Gravplassetaten og Kirkelig fellesråd i Oslo. Planinitiativet legger opp til opprydning og forskjønning av driftsarealene, bedre integrering av driftsfunksjoner uten overflateparkering, og etablering av nye møteplasser og utadrettede funksjoner som kan styrke gravlundens rolle som nasjonal æreskirkegård, byrom og destinasjon for besøkende og nærområdet. Eksisterende bygning i Akersbakken 32 vurderes erstattet med nybygg for kontor- og tjenesteyting med integrerte driftsarealer. Kapellet i Akersveien 33 foreslås regulert til bevaring. Det planlegges en ny offentlig forbindelse (gangforbindelse/trapp) i nord for å knytte området bedre til den omkringliggende bystrukturen og styrke tilgangen og utsynet til gravlunden. Planarbeidet skal vurdere inntil fire etasjer og et samlet bruksareal på 3 800 m² BRA (ny og videreført bebyggelse) over terreng. Endelig høyde og volum fastsettes i planprosessen.

Pågående byggesaker
Westye Egebergs gate 4 C - Bruksendring av butikk til bolig. Saksnummer 202461124
Damstredet 2 - Oppføring av tre balkonger. Saksnummer 202462191
Damstredet 14 og 16 - Sammenslåing av bolig, endringer av bærende konstruksjoner og fasadeendring. Saksnummer 202552669

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/24/50:
19.10.1933 - Dokumentnr: 942387 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1935 - Dokumentnr: 990815 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1984 - Dokumentnr: 58872 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET INNEN 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2025 - Dokumentnr: 1016942 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

20.11.1984 - Dokumentnr: 58872 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/2324
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 56 SEKSJONER

25.06.2012 - Dokumentnr: 509135 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:64
Avtale om felles drift og vedlikehold av undergrunnsbasert avfallssystem
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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Vegg mellom stue og soverom er fjernet, rommet var tidligere merket forstue. 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks

behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 618,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 138 328,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. september 2025

Ansvarlig megler

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Megler

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

Akersveien 24E

Akersveien 24E

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 411 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	210 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Edvard Munch videregående skol...		5 min
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km

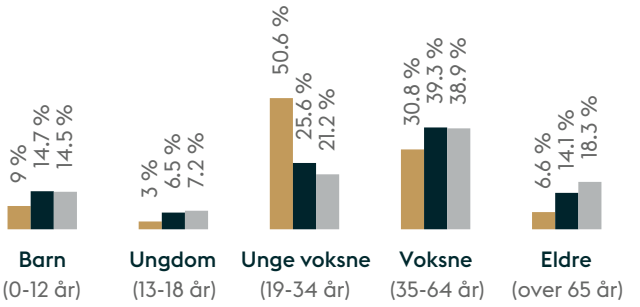
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate	Linje 37	4 min 0.4 km
Tinghuset	Linje 17, 18, 19	11 min 0.9 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

Barnehager

Fryd barnehage (1-5 år)	67 barn	1 min 0.1 km
Hammersborg barnehage (1-5 år)	54 barn	2 min 0.2 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1...	51 barn	5 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Aker/St. Hanshaugen	4.172	2 820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Westye egeberg balløkke	2 min
Stadion Sunniva	5 min
SiO Athletica Centrum	6 min
SiO Athletica Vulkan	8 min

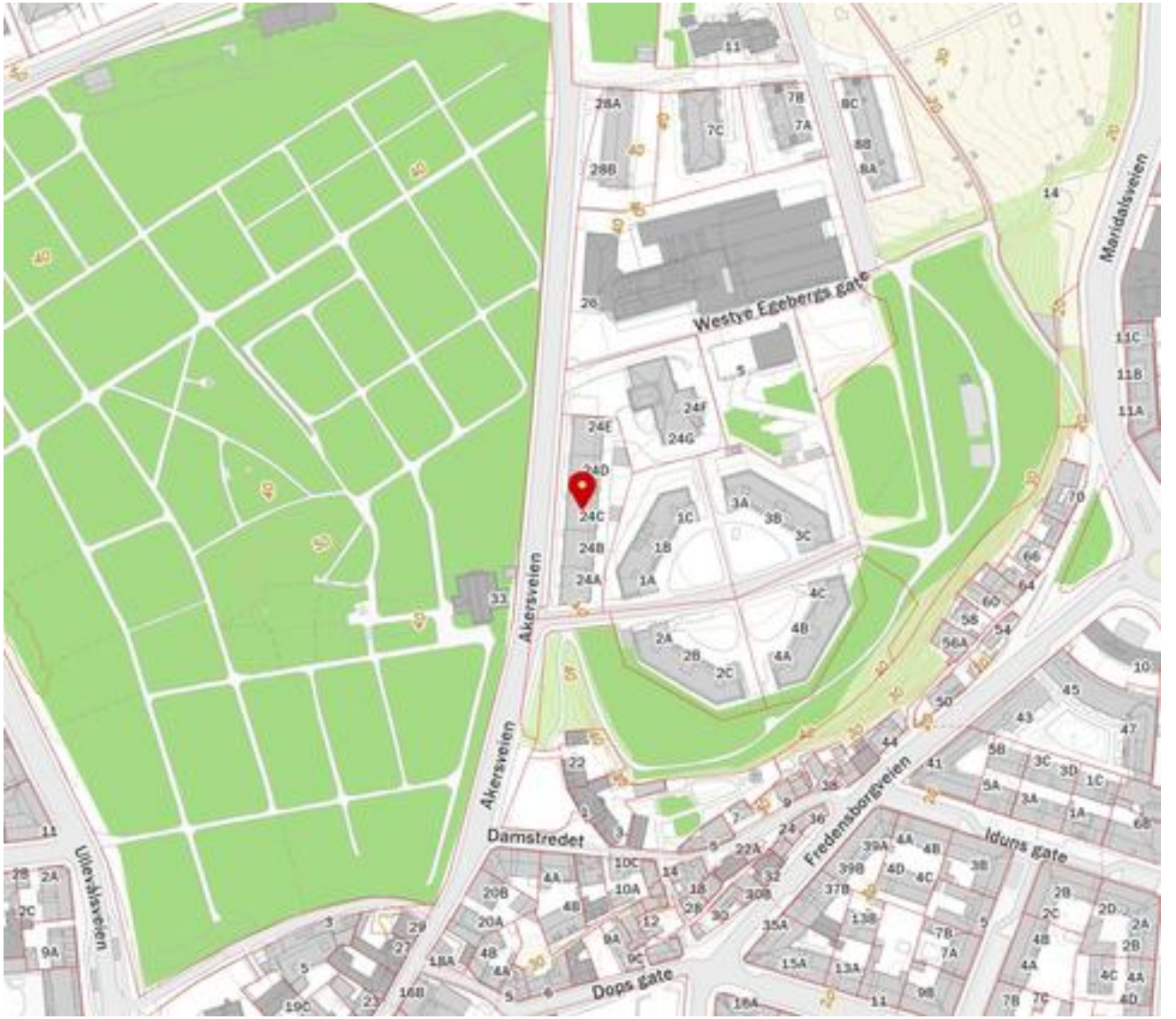
«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

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

Akersveien 24E
0177 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1933
BRA: 64 m^2
BRA-i: 57 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	12	0	4

Supertakst
GNR: 218 BNR: 24 SNR: 50

Kristoffer Messel
Valua

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Akersveien 24E
0177 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34914

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres stedvis rust/malingsavskalling på rekkverk.
Enkelte riss/sprekker i balkong gulvet og fasaden.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling av rekkverk bør påregnes i tiden som kommer.
Jevnlig kontroll av riss/sprekker anbefales, om forholdene utvikler seg bør det påregnes tiltak.

Vinduer og dører

Oppsummering

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av vinduene. Slitasje på innvendig foringer.
Det registreres at enkelte vinduer og dører subber i karm.
Det registreres manglende/dårlig tetting mellom vinduskarm og fasade.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger bør påregnes i tiden som kommer.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten.
Utbedring/tetting mellom vindusramme og fasade bør påregnes i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG-2 er gitt da det registreres et høydeavvik på 17 mm over hele rommet og 16 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk i gulvet, sprekker mellom gulv/gulvlist og slitt overflate.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 16 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.
Utbedring av knirk i gulvet anbefales før eventuelt legging av nytt gulv. Dette for å hindre at knirk i gulvet vil vedvare.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres enkelte bruksmerker og slitasje på kjøkkenets overflate. Enkelte fuktmerker/hevelser i benkeplate rundt oppvaskkummen.
Blandebatteriet er ikke helt tett. Det drypper fra kranen.
Sprekt/skadet veggflis. Flere fliser med krakelering i overflaten og enkelte riss/sprekker i flusfug.

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

Kjøkken beskrivelse:
IKEA kjøkken med ukjent alder. Kjøkkenet har laminerte glatte fronter, heltre benkeplate, dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.
Utskifting/utbedring av blandebatteri bør påregnes.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk fra åpen rørfordeling over taket på badet. Skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over taket på badet.
Stoppekran er montert over himling og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Det anbefales å installere automatisk vannstopper tilknyttet åpen rørfordeling over himligen på badet. Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje.

Vannbåren varme

Oppsummering

Radiatorer og/ eller eldre deler har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Utbedring av radiatorer og/ eller eldre deler må påregnes i tiden som kommer.

Anlegget bør etterses av fagmann.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 16 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel. Det registreres svakt fall til sluket.
Det registreres svertesopp i silikonfug. Sprekt silikonfug
Enkelte riss og sprekker er registrert i flisfugene.
Det registreres riss/sprekk/krakelering i flis.

Elektrisk gulvvarme fungerer ikke. Ukjent årsak.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av fritt vann og jevnlig kontroll av overflaten. Det anbefales å installere dusjkabinett med direkte avrenning til sluk for å begrense overflater for belastning med fritt vann, frem til badet er oppgradert. Badet har usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Ved kontroll av sluket ble det registrert isopor mellom sluk og flis. Uegnet materiell bør utbedres/fjernes ved renovering.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold, anbefales det å installere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering av badet.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Oppsummering av sanitærutstyr

Mindre fuktsvelling på innredning i bunn

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Strakstiltak anses ikke som nødvendig, forsiktig bruk av fritt vann rundt servantskapet anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Registrerte anmerkninger/avvik:
Hele det elektrisk anlegget mangler dokumentasjon/samsvarserklæring og anlegget er av eldre dato.
Elektrisk gulvvarme på badet fungerer ikke.
Mangler deksel i sikringsskapet. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdret.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke registrert noen bereder i boligen og plassering av denne er ukjent.

Våtrom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Vegg mellom stue og soverom er fjernet, rommet var tidligere merket forstue.

Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.9.2025

Rapportdato
4.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bendik Elstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Far stilte opp på befaringen.**

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

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Akersveien 24E, 0177 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	218	Bruksnr:	24	Festenr:	
Seksjonsnr:	50	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0203		

Byggeår: **1933**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/mur og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020-2025	Det er ikke informert om innleid arbeid i boligen de siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	57	57	0	0	3
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	**64**	**57**	**7**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	57	57	0	Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.	
Totalt m²	**57**	**57**	**0**		

Kommentar til arealberegning

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

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Det er fremvist 2 kjellerboder som er merket 50.
Kjellerbod 1 er på ca. 4m² (medtatt som BRA-e).
Kjellerbod 2 er på ca. 3 m² (medtatt som BRA-e).

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en vestvendt balkong på ca 3 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent når det sist ble utført arbeid på balkongen.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det registreres stedvis rust/malingsavskalling på rekkverk. Enkelte riss/sprekker i balkong gulvet og fasaden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling av rekkverk bør påregnes i tiden som kommer. Jevnlig kontroll av riss/sprekker anbefales, om forholdene utvikler seg bør det påregnes tiltak.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 3-lags glass. Entrédør med brannklassifisering B-30. Innvendig dører med malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datert 1997/98 og 1981. Ukjent alder på innvendig dører og entrédør.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av vinduene. Slitasje på innvendig foringer. Det registreres at enkelte vinduer og dører subber i karm. Det registreres manglende/dårlig tetting mellom vinduskarm og fasade.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger bør påregnes i tiden som kommer. Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten. Utbedring/tetting mellom vindusramme og fasade bør påregnes i tiden som kommer.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
TG-2 er gitt da det registreres et høydeavvik på 17 mm over hele rommet og 16 mm over 2 meter. Det registreres stedvis knirk i gulvet, sprekker mellom gulv/gulvlist og slitt overflate. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 16 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet. Utbedring av knirk i gulvet anbefales før eventuelt legging av nytt gulv. Dette for å hindre at knirk i gulvet vil vedvare.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Det registreres enkelte bruksmerker og slitasje på kjøkkenets overflate. Enkelte fuktmerker/hevelser i benkeplate rundt oppvaskkummen.
Blandebatteriet er ikke helt tett. Det drypper fra kranen.
Sprekt/skadet veggflis. Flere fliser med krakelering i overflaten og enkelte riss/sprekker i flusfug.

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

Kjøkken beskrivelse:
IKEA kjøkken med ukjent alder. Kjøkkenet har laminerte glatte fronter, heltre benkeplate, dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.
Utskifting/utbedring av blandebatteri bør påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Vegg mellom stue og soverom er fjernet, rommet var tidligere merket forstue.

Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er innhentet expedisjons dokument datert: 1932
Kilde planninsyn.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,66 m.
Kjøkken: 2,64 m.
Soverom: 2,67 m.
Bad: 2,27 m.
Stue: 2,67 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Ukjent alder på badet.
Enkelte rørdeler på kjøkkenet er datert 2005. Ukjent omfang.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. (ukjent alder og omfang)	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk fra åpen rørfordeling over taket på badet. Skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over taket på badet.
Stoppekran er montert over himling og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Det anbefales å installere automatisk vannstopper tilknyttet åpen rørfordeling over himligen på badet. Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i entré.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort elektrisk arbeid i boligen etter byggeår, anlegget har manglende samsvarserklæring/dokumentasjon. (det er ukjent hva som er gjort)	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Registrerte anmerkninger/avvik:
Hele det elektrisk anlegget mangler dokumentasjon/samsvarserklæring og anlegget er av eldre dato. Elektrisk gulvvarme på badet fungerer ikke.
Mangler deksel i sikringsskapet. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik og el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Radiatorer og/ eller eldre deler har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av radiatorer og/ eller eldre deler må påregnes i tiden som kommer.

Anlegget bør etterses av fagmann.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdret.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det blir ikke registrert noen bereder i boligen og plassering av denne er ukjent.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med klaffventiler på ytterveggen på kjøkkenet. Ellers har boligen ingen ventilering ventilering utover åpning av vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.13 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Eldre bad med flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate med downlights i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjennomført arbeid etter byggeår, ukjent alder og omfang. Vannlåsen i sluket er datert 1999, badet kan være fra denne perioden.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 16 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel. Det registreres svakt fall til sluket.
Det registreres svertesopp i silikonfug. Sprekt silikonfug
Enkelte riss og sprekker er registrert i flisfugene.
Det registreres riss/sprekk/krakelering i flis.

Elektrisk gulvvarme fungerer ikke. Ukjent årsak.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av fritt vann og jevnlig kontroll av overflaten. Det anbefales å installere dusjkabinett med direkte avrenning til sluk for å begrense overflater for belastning med fritt vann, frem til badet er oppgradert. Badet har usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Ved kontroll av sluket ble det registrert isopor mellom sluk og flis. Uegnet materiell bør utbedres/fjernes ved renovering.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold, anbefales det å installere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering av badet.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbar dusjdør med blandebatteri fra Oras, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, servantsksp med hvit servant og blandebatteri fra Hansgrove. Rommet har elektrisk styr avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Mindre fuktsvelling på innredning i bunn

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Strakstiltak anses ikke som nødvendig, forsiktig bruk av fritt vann rundt servantskapet anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk styrt avtrekk	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

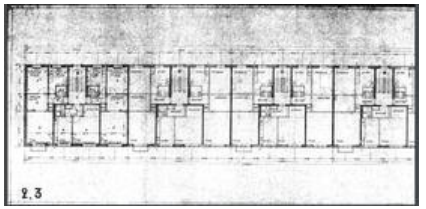
6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elstad, Bendik	9578-5999-4-3415924	2025-08-29 13:59:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. aug. 2025

Oppdragsnummer
5-0381/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Akersveien 24E, 0177 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Bendik Elstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2230047-1.1.
Forsikret i: Protector Forsikring AS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste om å ha utført følgende arbeid: 1) Bytte av over og underskap med servant, samt ekstra skap, utført av Bademiljø # Ringside Rørleggerbedrift AS. 2) Bytte av baderomsvifte, utført av E#verket elektroinstallasjon AS.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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: Sameiet har i løpet av 2024 foretatt en totalrenovering og oppgradering av taket iht. gjeldende tekniske standard, utført av Oslo Byggentreprenør AS.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet utførte en kontroll av det elektriske anlegget i 2017, hvor det ble gjort en utbedring av mangler.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Forrige eier opplyste om å ha utført følgende arbeid: 1) Bytte fra gamle elementautomater til nye jordfeilautomater på kurs 1#4 og bytte av dimmer i stue i 2019, utført av Elektris. 2) Bytte av avtrekksvifte på bad og montering av lysskap på bad i 2019, utført av E#verket elektroinstallasjon A.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Forrige eier har opplyst at det under et tidligere eierforhold har vært en vannlekkasje mellom bad og kjøkkengang, og at badet deretter ble pusset opp. Ifølge sameiets vedlikeholdshistorikk ble det utført en totalrenovering av alle bad i 2001. Forrige eier opplyste at vannskaden skal være eldre enn dette.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Leieboere har opplyst at det har oppstått tidvis tett sluk på badet. Ifølge leieboerne har dette blitt løst ved bruk av avløpsrens.

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: Forrige eier har opplyst at det tidligere ble observert sølvkre i leiligheten, og at det da ble satt ut feller og lagt ut gift over en lengre periode. Ifølge forrige eier ble det ikke observert sølvkre det siste året av deres eiertid. Leieboere har ikke rapportert om observasjoner av sølvkre i min eiertid.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det ble utført en bygningsteknisk tilstandsrapport med arealmåling i forbindelse med salg i januar 2020. Rapporten ble utarbeidet av Uno Takst.

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? Tilstandsrapport utført av Uno Takst. Dato befaring: 20.01.2020. Utskriftsdato: 25.01.2020.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Årsrapporten for 2024 inkluderer en oversikt over vedlikeholdsarbeid som bør/kan utføres i sameiet. Under "bør utbedres" nevnes følgende forhold: - Utskifting av eksisterende belysning i boder og korridorer boder kjeller - Takvifter og inspeksjon av innvendige luftekanaler - Ny trapp og dør til næringslokalet "H2W fotografer" Fellesutgiftene ble økt i 2025 som følge av oppgraderingen av taket.

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: 5-0381/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Elstad, Bendik	**2025-08-29**

Identifikasjon

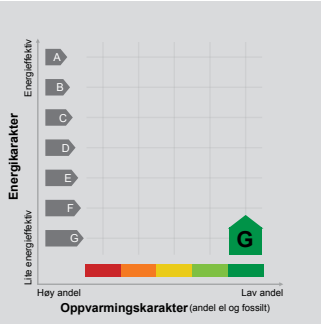
bankID Elstad, Bendik

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Akersveien 24E
Postnummer	0177
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	50
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80535252
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-161991
Dato	29.08.2025



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)

- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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.

NORDVIK

nordvikbolig.no

Akersveien 24 Sameie

Akersveien 24E
0177 Oslo

Vår ref: 5-0381/25
Oslo, 22.08.2025

Megleropplysninger på Akersveien 24E - gnr. 218, bnr. 24, snr. 50 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Bendik Elstad	Avenue des Villas 75, 1190	19.01.1990

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

Navn på				
Styreleder	Navn: Ole G. Johansen	Tlf.	E-post.	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 218	Bnr. 24	Snr. 50	Kommune OSLO
Sameiets org.nr:	975670082	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Protector 2230017 - 1.1			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):	Saldo: 31.12.24	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1 DNB	1.323.146	1.11.2049	7,05%	JA	JA	
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	→ 2049			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 257.673,-					
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 340.089,-	Seksjonens andel formue? Kr 6.561,-			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 5.237,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato:	15.	Fellesutgiftene inkluderer: Vann, renovasjon, oppvarming, drift				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei KPI			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr KPI	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 1.1.26			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:	0,-	Seksjonens renteutgifter kr:				

NORDVIK

Nordvik St. Hanshaugen
Org.nr: 913250575
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 6.570,-	Kontonummer for betaling: Fakt
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 3.500,-	Kontonummer for betaling: Fakt
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Akersveien 24 Sameie

Oslo 25.08.25
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Maren Tostrup
Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner

Nordvik St.Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Telefon: +47 450 66 788
m.tostrup@nordvikbolig.no

Årsrapport

Sameiet Akersveien 24 A-E

2024



Til seksjonseierne i Akersveien 24 Sameie

Velkommen til årsmøte

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper at du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Akersveien 24 Sameie det kommende året.

Det vil bli servert smørbrød, mineralvann og kaffe.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

REGISTRERINGSBLANKETT
for årsmøte

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet

Bruk blokkbokstaver

Eierens navn: _____

Eierens adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

De som ikke kan møte på årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til fullmaktshaver til å møte på årsmøtet til sameiet Akersveien 24 A-E

Fullmektigens navn: _____

Eierens underskrift og dato

…… ……
(Eiers underskrift) (Dato)

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Akersveien 24 Sameie
Onsdag 12.mars kl 18
Ungdomssalen, Akersveien 5

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG OG SAKER**
   1. Revidering av vedtekter
   2. Opprettelse av hagegruppe
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 04.03.2025
Styret i Akersveien 24 Sameie

Ole Grini Johansen/s/ Laila-Johanne Kveldro/s/ Fredrik Schönauer-Jansen/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Verv:	Navn:	Adresse:	Valgt for:
Styreleder	Ole Grini Johansen	Akersveien 24 E	2024-2025
Styremedlem	Fredrik Schönauer-Jansen	Akersveien 24 A	2024-2025
Styremedlem	Laila-Johanne Kveldro	Akersveien 24 A	2024-2026
Varamedlem	Joakim Dahlen	Akersveien 24 C	2024-2025
Varamedlem	Elling Disen Sucarrat	Akersveien 24 B	2024-2025

Valgkomiteens innstilling

Styreleder: Ole Grini Johansen Velges for 1 år
Styremedlem: Elling Disen Sucarrat Velges for 2 år
Styremedlem: Laila-Johanne Kveldro Ikke på valg

Varamedlem: Einar Hjeldnes Velges for 1 år
Varamedlem: Wanessa Bjørnstadhaugen Velges for 1 år

Generelle opplysninger om Akersveien 24 Sameie
Sameiet består av 56 seksjoner.
Akersveien 24 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975670082, og ligger i bydel 4 St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Akersveien 24 AE

Gårds- og bruksnummer: 218 24

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Regnskap, forvaltning og revisjon
Regnskap og forvaltning er i henhold til regnskapsloven. Det er styret ved styreleder som fører regnskapet til Sameiet Akersveien 24 A-E. Sameiets revisor er IN Revisjon AS.

Styrets arbeid 2024

I 2024 ble det avholdt 8 styremøter, 2 dugnader, 12 befaringer og 25 prosjekteringsmøter samt dugnad med bytte av lyspærer, gressklipping, strøing, snømåking og styredugnader.

Dugnader
Vår- og høstdugnad er gjennomført med godt oppmøte. Container til dugnaden i vår. Det ble ryddet både ute og inne.

Uteareal
Utearealet har i løpet av 2024 blitt vedlikeholdt. Vi har vannet, klippet plen, kjøpt inn nye planter for døde planter, luket, nye blomster i trappekasser og blomsterkasser, raket, plukket søppel og kastet søppel.

Takprosjektet
Sameiet har i løpet av 2024 foretatt en totalrenovering av taket. Totalkostnaden for dette finner du i regnskapet. Styret viser også til tidligere e-poster vedr taket og da spesielt e-poster sendt den 16.05.2024 og 15.11.2024. I disse e-poster foreligger det grundig informasjon om takprosjektet. Hvis du ikke finner disse e-poster sender vi de gjerne på nytt inkl dokumenter. Ta kontakt på A24styreleder@gmail.com. Det ble også holdt et informasjonsmøte den 18.11 hvor beboere kunne stille spørsmål

Styrets prioriterte arbeid 2025
Generell prosjektering og planlegging av forefallende vedlikehold i bygården i henhold til vedlikeholdsplan. Se side 23

Fellesrom
Det planlegges et nytt fellesrom i rommet ved vaskeriet. Tanken er å bygge et lite kjøkken, legge et teppe i hele rommet som lydisolerer, nye spotter i taket og kjøpe inn stoler og et møtebord. Det vil også være kostnader vedr montering, rørlegger, elektriker, møblering, teppe og lys. Rommet skal kunne brukes til dugnader, hjemmekontor, styremøter, møter, årsmøter, bursdager, selskap, sammenkomster, kjøkken ved nødstilfeller bla oppussing, filmfremvisning, lek og for eksempel bordtennis o.l. Rommet skal være åpent for alle beboere samt følge gjeldende husordensregler.

Akustisk lysstyring 5 oppganger
Akustisk lystyring reagerer på lydbølger slik at ikke blindsoner ved bevegelsesdeteksjon blir en utfordring. Ekisterende belysningsarmaturer benyttes uendret videre. Omkobling slik at astrour kun styrer utelys.

Nye lydisolerte dører leiligheter



Nye dører til leiligheter.

Styret i Akersveien 24 A-E har tatt initiativ til å fremskaffe tilbud på utskifting av eksisterende gamle dører. De nye dørene er tilpasset bygningens funkisarkitektur, og vil tilfredsstille brann og lydkrav.

Plane innadslående inngangsdører, dim 89 x 209cm.

Brannklasse tilsv. B30.

Lydreduksjon 35dB.

Ferdig malt fra fabrikk.

- Farge dørblad NCS 8010-R10B, tilsvarende eksisterende dører.
- Farge karm NCS 1000 N, tilsvarende eksisterende veggfarge.
- Dørene levers med dyp karm, tilpasset veggen, ref. illustrasjon på forside.

Dørene leveres med

- låskasse ASSA Abloy 9788 reilelås.
- skilt fra Randi i polert messing.
- Randi dørknapp 116 i polert messing fra Gunnar Eiklid AS på inn- og utside.
- Dørkikkert. Messing.
- Messing sparkeplate på utside.

Tilbudet inkluderer:

- Demontering og avhending av eksisterende dør.
- Montering av ny dør, inkl. nytt listverk på begge sider.
- Malebehandling av listverk. (grunning, sparkling, sliping, to strøk alkydmaling halvblank, farge tilsvarende vegg.
- Montering av låskasse, skilt og knapp som beskrevet.

Pris per dør ved 15 stk, ca 21.000 kr inkl mva (2021 pris)
Endelig pris vil være klart når antall beboere som ønsker dør er klart

Send en e-post til A24styreleder@gmail.com hvis du ønsker ny dør

Til sameiemøtet i Akersveien 24 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Akersveien 24 Sameie som viser et underskudd på kr 11 776 067. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Presisering

Vi viser til note 8 og 9 i årsregnskapet som beskriver at sameiet har tapt egenkapital pr 31.12.2024. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett-tall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Godkjent revisjonsselskap

IN REVISJON AS
Foretaksregisteret:
NO 978 685 188 MVA
Bank: 4448.18.41698

Avd. Namdal
Kirkegata 5B,
7800 Namsos
Tlf: +47 913 76 584

Avd. Innherred
Hamnegata 20,
7714 Steinkjer
Tlf: +47 906 29 395

E-post:
adm@inrev.no
Nettside:
www.inrev.no

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Namsos, 03.02.2025
In Revisjon AS

Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor

AKERSVEIEN 24 SAMEIE
975 670 082

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde Felleskostnader		2 360 380	2 252 376	3 980 190	3 257 316
Andre Inntekter	1	89 199	50 662	40 250	58 650
Sum driftsinntekter		**2 449 579**	**2 303 038**	**4 020 440**	**3 315 966**
Driftskostnader					
Personalkostnad	2, 3	-141 128	-42 314	-43 800	-84 914
Lønnskostnad	2, 3	-150 000	-150 000	-150 000	-95 000
Annen driftskostnad	4	-82 735	-71 633	-84 700	-76 300
Regnskapsførerhonorar		-	-8 766	-10 000	-10 000
Konsulenthonorar	5	-158 588	-198 338	-200 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-11 928 456	-69 694	-11 232 585	-122 000
Forsikringer		-111 700	-102 767	-111 700	-142 000
Revisjonshonorar	7	-17 021	-14 542	-15 000	-15 000
Kommunale avgifter		-462 573	-393 016	-460 000	-488 000
Energi / fyring		-660 873	-733 443	-795 495	-692 000
TV og Bredbånd		-120 483	-116 048	-127 539	-130 000
Sum driftskostnader		**-13 833 557**	**-1 900 561**	**-13 230 819**	**-1 870 214**
Driftsresultat		**-11 383 978**	**402 477**	**-9 210 379**	**1 445 752**
Finansinntekter					
Annen renteinntekt		2 413	32	-	-
Sum finansinntekter		**2 413**	**32**	**-**	**-**
Finanskostnader					
Annen rentekostnad		-366 262	-100 654	736 200	996 840
Annen finanskostnad (gebyrer lån)		-28 240	-420		
Sum finanskostnader		**-394 501**	**-101 074**	**736 200**	**996 840**
Netto finans		**-392 089**	**-101 042**	**-9 946 579**	**-996 840**
Resultat før skattekostnad		-11 776 067	301 435	-9 946 579	448 912
Årsresultat		**-11 776 067**	**301 435**	**-9 946 579**	**448 912**
Overføringer					
Til dekning av udekket tap		-11 776 067	301 435		
Sum overføringer		**-11 776 067**	**301 435**		

AKERSVEIEN 24 SAMEIE
975 670 082

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		220 254	0
Sum fordringer		**220 254**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 145	340 089
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**580 145**	**340 089**
Sum omløpsmidler		**800 400**	**340 089**
SUM EIENDELER		**800 400**	**340 089**

AKERSVEIEN 24 SAMEIE
975 670 082

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-13 024 933	-1 248 866
Sum opptjent egenkapital		**-13 024 933**	**-1 248 866**
Sum egenkapital	9	**-13 024 933**	**-1 248 866**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	13 354 568	1 459 864
Sum annen langsiktig gjeld		**13 354 568**	**1 459 864**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		265 818	121 507
Skyldige offentlige avgifter		23 834	11
Annen kortsiktig gjeld		181 113	7 575
Sum kortsiktig gjeld		**470 765**	**129 092**
Sum gjeld		**13 825 333**	**1 588 956**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**800 400**	**340 089**

OSLO, 31.01.2025

Ole Grini Johansen styrets leder	Fredrik Schönauer-Jansen styremedlem	Laila-Johanne Kveldro styremedlem

AKERSVEIEN 24 SAMEIE
975 670 082

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Sameiet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Inntektsføring:

Leieinntekter inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Anleggsmidler:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Andre eiendeler er omløpsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid. Ved verdifall som ikke er forbigående nedskrives anleggsmidlet til virkelig verdi.

Vedlikehold / påkostning:

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.

Fordringer:

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Gjeld:

Gjeld er klassifisert som kortsiktig gjeld hvis det forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet, øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Pensjon:

Sameiet er ikke omfattet av krav til å etablere OTP ordning for ansatte, og har ikke etablert en slik ordning gjennom en forsikringsavtale

Note 1 - Andre inntekter

Posten andre inntekter består av :

	2024	2023
Bodutleie	12 250	11 600
Eierskiftegebyr og meglerinfo	26 055	16 430
Inntekter vaskeri	33 863	22 632
Nøkler til beboer	1 500	0
Viderefakturering forsikringsselskap utlegg vannskade	15 531	0
Sum andre inntekter	89 199	50 662

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	239 600	150 000
Arbeidsgiveravgift	33 784	21 150
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	17 745	21 164
Sum	**291 128**	**192 314**

Mer om årsverk og lønn
Spesifikasjon av lønn:
80 000 kr Timelønn (40 000 regnskapsføring, 10 000 vaktmester, 30 000 byggeledelse)
150 000 kr Styrehonorar
9 600 kr Feriepenger av timelønn

Spesifikasjon av andre relaterte ytelser:
1 258 kr Gave beboere
9 641 kr Bevertning dugnader og årsmøte
6 846 kr Bevertning dugnad og møter styret, middag markering ferdig byggeprosjekt med entreprenør

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt faste ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 4 - Annen driftskostnad

Spesifikasjon av annen driftskostnad	2024	2023
Renhold	49 538	46 410
Leie lokale	7 625	7 000
Blomster oppganger	1 501	5 562
Systemkostnader tilknyttet regnskapssystemet	9 161	8 766
Driftsmateriale	4 068	3 691
Kontorrekvisita	55	200
EDB kostnad, skyløsninger m.m.	3 597	4 494
Aviser, abonnement Huseiernes landsforbund	3 100	0
Reisekostnad	282	426
Bank og kortgebyrer	3 809	3 851
Sum annen driftskostnad	**82 735**	**80 399**

AKERSVEIEN 24 SAMEIE
975 670 082

Note 5 - Konsulenthonorar

Spesifikasjon av konsulenthonorar	2024	2023
Utne prosjekt AS, statusrapport tak.	0	15 300
LAB 4 Prosjektering AS, prosjektering tak stålbjelker	15 813	2 750
Kvarts Arkitekter AS, prosjektering dører leiligheter	8 626	22 453
Kvarts Arkitekter AS, prosjektering tak	83 742	157 835
Kvarts Arkitekter AS, prosjektering takterasse	50 407	0
Sum konsulenthonorar	**158 588**	**198 338**

Note 6 - Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold består av følgende

Spesifikasjon drift og vedlikehold	2024	2023
Vedlikehold bygninger	11 634 552	0
Drift / vedlikehold bygninger	54 003	23 624
Drift / vedlikehold VVS	45 531	0
Drift / vedlikehold elektro	10 247	0
Drift / vedlikehold utvendig anlegg	62 046	28 823
Drift / vedlikehold fellesanlegg	45 943	16 000
Drift / vedlikehold brannsikring	41 386	0
Drift / vedlikehold vaskeri	34 749	1 248
Sum drift og vedlikehold	**11 928 456**	**69 694**

Spesifikasjon vedlikehold bygninger	2024	2023
Vedlikehold tak	11 579 836	0
Sikring gesims	44 716	0
Egenandel forsikring	10 000	0
Sum drift / vedlikehold bygninger	**11 634 552**	**0**

Spesifikasjon vedlikehold VVS	2024	2023
Rørspyling vannskade leilighet	45 531	0
Sum drift / vedlikehold bygninger	**45 531**	**0**

Spesifikasjon drift / vedlikehold bygninger	2024	2023
Servicekostnader dører og låser	26 841	4 214
Servicekostnader calling anlegg	0	3 500
Taktekking	0	14 165
Snø og isrydding	20 875	0
Vaktmestertjenester	6 288	0
Brannvarslere	0	1 745
Sum drift / vedlikehold bygninger	**54 004**	**23 624**

Spesifikasjon drift / vedlikehold elektro	2024	2023
Feilsøk og reparasjon kurs fjernvarme	3 991	0
Kontroll og reparasjon lamper i oppgang	6 256	0
Sum drift / vedlikehold elektro	**10 247**	**0**

Spesifikasjon drift / vedlikehold utvendig anlegg	2024	2023
Avfallshåndtering hageavfall	13 452	11 791

Ekorn trepleie AS, flytting av planter og beskjæring trær og hekk	45 737	16 624
Planter	2 050	408
Div. utekostnader	807	0
Sum drift / vedlikehold utvendig anlegg	**62 046**	**28 823**

Spesifikasjon drift / vedlikehold fellesanlegg	**2024**	**2023**
Kostnader knyttet til felles underjordisk avfallsbrønn	45 943	16 000
Sum drift / vedlikehold fellesanlegg	**45 943**	**16 000**

Spesifikasjon drift / vedlikehold brannsikring	**2024**	**2023**
Brannslukningsutstyr	25 426	0
Brannvarslere	15 960	0
Sum drift / vedlikehold fellesanlegg	**41 386**	**0**

Spesifikasjon drift/vedlikehold vaskeri	**2024**	**2023**
Årsabonnement vasketid.no	1 248	1 248
Dsi Systemer AS - reparasjon og vedlikehold vaskeri	33 372	0
Vaskeri utstyr	129	
Sum drift/vedlikehold vaskeri	**34 749**	**1 248**

Note 7 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	**2024**	**2023**
Revisjon	9 996	9 975
Andre tjenester	7 025	4 567
Sum godtgjørelse til revisor	**17 021**	**14 542**

Note 8 - Egenkapital

	Udekket tap	**Sum**
Egenkapital 31.12.2023	-1 248 866	-1 248 866
Årsresultat	-11 776 067	-11 776 067
Egenkapital 31.12.2024	**-13 024 933**	**-13 024 933**

Mer om egenkapital
Sameiet har negativ egenkapital, det vil si at selskapets bokførte gjeld er større enn selskapets bokførte eiendeler.

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

AKERSVEIEN 24 SAMEIE
975 670 082

Note 9 - Fortsatt drift

Sameiet har betydelig negativ egenkapital. Selskapet har lånt opp for å kunne iverksette nødvendig vedlikehold, og sikre forsvarlig likviditet. Den negative egenkapitalen kommer som en konsekvens av at sameiet ikke ønsker å aktivere større vedlikeholdsprosjekter.

Note 10 - Gjeld

Lån i handelsbanken er et annuitetslån med flytende rente.	
Opprinnelig 2024	13 400 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	45 432
Saldo 31.12.24	13 354 568
Saldo om 5 år	12 158 571

5. Innkomne forslag og saker

5.1 Revidering av vedtekter

- Vedtektene er revidert iht. siste juss formalia og ny tekst vedr valgkomite. Se eget word vedlegg i e-post (formatering ikke synlig i pdf).

- Språklige revideringer og oppdaterte henvisninger til lovtekst mv.
- Utvidet definisjonslisten i § 1-2 (1) og nytt (2)
- Presisering i § 2-1 (1) og nytt (2)
- Nytt § 3-2 (2) om dyrehold
- Nytt § 3-4 (2) om tilpasning grunnet funksjonshemming.
- Nytt punkt § 3-5. Teksten i (1) er gammel og bare flyttet hit. Teksten i (2) er ny.
- Presiseringer i § 4-1 (1) og (2) om fellesbestemmelser.
- Flytting og endringer i § 4-3 om sameierens og sameiets vedlikeholdsplikt
- Nytt § 4-5 (1) om styrets ansvar for økonomi
- Nytt § 5-1 (2) om fravikelse av leietakere
- Nytt § 5-2 om erstatningskrav
- Nytt § 6-3 (4) om styremedlemmers habilitet
- Nytt § 6-4 om valgkomité
- Nytt § 6-6 (2) om begrensninger i mindretallsvernet
- Nytt kapittel 7

Forslag fra: Styret

5.2 Forslag om å starte en Hagegruppe bestående av frivillige

Om sommeren trenger hageområdet vårt litt tilsyn. Kanskje noe luking, raking og lignende, - men først og fremst er det behov for vanning. Kan vi få til å danne en liten gruppe med frivillige som sørger for vanning og å se til hageområdet vårt gjennom sommerhalvåret?

Disse frivillige kan fordele sommerukene seg imellom, slik at det passer i forhold til ferier og når man er hjemme. Beboerne ønskes velkommen til å melde interesse og til å bidra i den grad det passer for den enkelte.

Forslag til vedtak:

Det opprettes en Hagegruppe bestående av frivillige.

Forslag fra: Grethe Thoresen og Beate Torp

Informasjon om drift og vedlikehold av bygården

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring AS med polisenummer 2230047-1.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Oppfølging av forsikringssaker blir gjort av styret.

Boder
Det anbefales IKKE å oppbevare gjenstander av stor verdi i sykkelboder og boder i kjeller. Det er mange som har tilgang til sykkelbodene og noen ganger står de ulåst. Bodene i kjeller består av tre som lett kan brytes opp og låsene kan skrus av.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe slokkeutstyret, mens eier må skaffe og montere godkjent røykvarsler.

Fyringsanlegget og stoppekraner
Hver enkelt eier/beboer har ansvar for å gjøre seg kjent med stoppekraner i sin oppgang. Hver oppgang består av 3 vannstrekk langs soli; høyre, midtre og venstre. Hver beboer henstilles til å gjøre seg kjent med lokalisering av stoppekraner for sin søyle. Disse befinner seg i kjellergang og er merket.

I tillegg er det stoppekraner i hver enkelt leilighet (som regel i tak på bad).
Eier/beboer skal sørge for jevnlig kontroll ved å vri på stoppekraner i egen enhet.

Oppussing
Ved oppussing skal styret varsles. Eier må henge opp skriv i oppgangen med informasjon om oppussingen og telefonnummer. Vi ber om at oppussingen i all hovedsak utføres på hverdager fra kl 8 til 16. Det kan gis unntak fra dette og vi ber eier om å vise hensyn samt bruke skjønn. Under oppussing skal trappeoppgang vaskes og uteområdet holdes ryddig. Håndverkere bes parkere ved oppgang E med lapp i vindu hvor det står «Knut Olsen rørlegger, pusser opp hos Johnsen, nås på tlf. nummer. xx. Hvis du skal pusse opp badet kan du låne dusj og toalett i fyrrommet. Ellers bistår styret gjerne hvis du trenger tips om selve oppussingen.

Rørlegger
Sameiet benytter seg av Oslo Rør og Sanitær, tlf 40009909. Hvis du for eksempel ønsker å bytte radiator eller flytte kjøkken til stuen kan de bistå.

Elektriker
Vi anbefaler Elektro Nettverk Service tlf 47319649

Generell oppussing
Sameiet benytter firmaet SEC Bygg AS til vaktmestertjenester og mindre bygningsarbeider, tlf 92558480

Video calling i leilighet
Callingsystemet i bygården er utstyrt med video slik at du kan se hvem som ringer på. Video calling system i leilighet koster 8.100 kr.
Send en e-post til post@porttelefonservice.no for bestilling. Mobil 91136286

Oppganger
Det skal ikke settes barnevogner i oppganger, hindrer evakuering brann !
Oppganger skal være fri for sko o.l

Parkering oppkjørsel
Det er kun lov å stå i 15 min.
Det anbefales å parkere ved oppgang E slik at andre biler kommer raskt inn/ut.

Lyspære boder og oppganger
Har lyset gått i din bod får du ny lyspære av styret.
Manglende lys i oppganger og gang i kjeller, gi beskjed på e-post !

SYKLER
Sykler som er i bruk settes i boder og nedre sykkelparkering ute.
Sykler skal ikke settes i oppkjørsel.
Sykler som ikke er i bruk settes i privat kjellerbod.

EL-Sparkesykler
EL-sparkesykler skal IKKE settes på sameiets eiendom

"NEI til reklame"-klistremerke postkasse og dør
Når leietager flytter ber du de om å ikke fjerne "Nei til reklame"-klistremerke på postkasse. Mangler du klistremerke postkasse og dør send e-post.

Nøkler
Nøkler til søppelkasser og strømskap kan kjøpes av sameiet.
Nøkler til postkasse kontakt post@stansefabrikken.no, 458 65 935

Hvis du vurderer å bytte dør bør du også bytte nøkkelsystem samtidig.
Nøklene dine kan da programmeres til å fungere på både dør til oppgang og leilighet.
Nøkler til oppgangen bestilles på e-post av eier.
Kontakt a24styreleder@gmail.com

Vaskeriet og vaskechip
Henvend deg til A24vaskeriet@gmail.com
Feilmeldinger rettes til e-post over.

Låne grill?
Ønsker du å låne grill send sms til 92093253.
Grill må rengjøres etterpå, grillkull legges i bøtte med vann og kastes i restavfall.

Sameie akersveien 24 A-E	**Svar**	**Kommentar**
Orgnummer	975670082	
Gårdsnummer	218	
Bruksnummer	24	
Styreleder	Ole Grini Johansen	A24styreleder@gmail.com, 92093253
Antall bygg	1	
Type bygg	Bygård	
Materiale	Betong	
Byggeår	1933	
Brutto areal	4590m2	4590m2 inkl 918m2 kjellerareal
Rehabiliteringsår/vedlikehold:		
Nytt tak, totalrenovering	2024	Rivning av gammelt tak, bygging av helt nytt tak
Nøkkelsystem	2019	Nytt nøkkelsystem fra ILOQ
Ute areal	2019	To nye sykkelboder ute, sittegruppe, belysning og beplantning
Vann	2017	Flytting og oppgradering av stoppekraner
Oppganger	2017	10 nye bilder i oppganger
Oppganger	2017	Nye lamper i oppganger og over inngangsdør
Vaskeriet	2017	Installering av to nye vaskemaskiner
Elektrisk anlegg	2017	Kontroll av det elektriske anlegget. Utbedring av mangler
Gulv og trappeneser	2016	Nytt epoxy gulv kjeller og trappeneser kjellertrapper
Branndører	2016	To nye branndører oppgang C
Utvendige trapper	2016	Nye utvendige trapper alle oppganger
Branndører	2015	9 nye branndører ned til kjeller og i kjeller
Vaskeriet	2015	Installering av vasketid.no, ny tørketrommel og nytt tørkeskap
Dører & calling	2014	Nye ståldører inngang og nytt calling anlegg
Uteareal	2014	Oppgradering av uteareal forsiden av bygget
Brannsikring	2014	Nye røykvarslere, pulverapparat og brannspray i alle leiligheter Branninstruks og røykvarslere i alle oppganger
Fasade	2012	Maling fasader, vinduer, balkonggulv og rekkverk
Søppelanlegg	2012	Installering av nytt felles søppelanlegg i WE gate
Oppganger	2009	Totalrenovering av oppganger.
Brannsikring	2009	Brannsikre B30 dører, merking av stoppekraner
Fjernvarme	2009	Tilkobling Hafslund fjernvarme. Radiatorer i alle leiligheter.
Fasade	2005	Maling fasader, vinduer, balkonggulv og rekkverk
VVS bad	2001	Totalrehablitering av alle bad. Soilrør utført av Bravida og BPA Rør AS
Balkonger	1997	Nye balkonger montert
Antall leiligheter	55	
Næringsvirksomhet	1	
Antall utleieleiligheter	20	
Type næringsvirksomhet	Kontor	
Frittstående garasjer	0	

Vedlikeholdsplan Akersveien 24 A-E

Denne vedlikeholdsplan gir et her-og-nå bilde av større vedlikeholdsarbeid som bør/kan utføres i sameiet. Dette er en tentativ vedlikeholdsplan. Det er opp til det sittende styret til enhver tid å informere om nødvendig vedlikeholdsarbeid som bør utføres på årsmøtet for det kommende året. Vedlikeholdsplanen inneholder kun lovpålagt vedlikehold, jf. eierseksjonsloven (2017) § 33

Bør utbedres

1) Utskifting av eksiterende belysning i boder og korridorer boder kjeller

Eksisterende armaturer byttes til SG Etne med integrert bevegelsessensor deler av eksiterende kabling byttes ut og kabling flyttes vekk fra bodvegger. Der det er flere enn en kabel monteres det kabelkanal i tak slik at boder kan skiftes ut senere uten at elanlegget for belysningen behøver demontering

2) Demontering av elkjele ink fjerning av kabling

3) Demontering av kursopplegg og skap for varmekabler i takrenner

4) Demontering og fjerning av Coax kabling

5) Demontering og fjerning av kabling Telenor

6) Takvifter og inspeksjon innvendige luftekanaler

Leveranse av 15 stk trykkstyrte EC vifter for takmontasje. Montering på eksisterende ventilasjonskonsoller på tak. Kanalvifte monteres på takkonsoll etter at denne er ombygd bygningsmessig. Viftene monteres, programmeres og igangkjøres. Lydisolert takvifte med EC-motor med innebygd trykk-regulator og giver for. Temperatur. Vifte er tatt ut for 800 m^3/h mot 150 Pa kanaltrykk. Innregulering må utføres i leiligheter for å få riktig trykk til viftene.

7) Ny trapp og dør næringslokale H2W fotografer

Dagens trapp til H2W fotografer er fra 1933, og har ikke innebygd drenering. Dette betyr at det kommer store ansamlinger av regnvann i trappen og vannet går inn i lokalet. Trappen i seg selv bærer preg av tidens tann, og er nok i en dårligere forfatning enn de gamle utgangstrappene som ble skiftet i 2016. I samme anledning bør det prosjekteres nytt inngangsparti for H2W inkl. ny dør.

Kan utbedres

1) Nye vinduer leiligheter, oppganger og kjeller

Dagens vinduer i leiligheter er fra 1981, vinduer i oppganger og kjeller er fra 1933. Styret ser for seg en felles bestilling av vinduer til leiligheter, oppganger og kjeller for å få ned totalkostnaden og få en effektiv prosess uten større bryderi for beboere og naboer. Byttingen av vinduer bør tas med lift ved første naturlige anledning, f.eks. ved neste fasadeoppussing ettersom bytting av vinduer vil gi skader på murpussen.

2) Oppgradering av boder til Troax system

Dagens boder er fra 1933 og er i tre. Tre er ikke brannsikkert og det er heller ikke innbruddssikkert. I nye bygg er bodene ofte levert av selskapet Troax som leverer boder i hardplast festet med stålsøyler. Leveransen består også av låssystem som kan tilpasses eksisterende låssystem fra ILoq. Troax har også moduler til innvendige hyllesystemer o.l. etter eget ønske. I samme anledning bør man bytte kjellervinduer, male vegger hvitt og epoxy til gulvet. En oppgradering av kjeller forutsetter også at kabler fra Televerket er fjernet, strømkabler er ryddet opp i og plassert i kabelkanal og installering av nye lamper med sensor.

3) Belysning sittegruppe ute

Sittegruppen ute har ikke lys, slik at det er mørkt der ute ca. 6 måneder i året fra kl. 18:00. På våren og høsten blir det også raskt mørkt. Tanken er å installere Bega lyssystem som er tilpasset uteområder med en skånsom lyssetting.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I AKERSVEIEN 24 SAMEIE

Møtedato: 12.03.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Ungdomssalen, Oslo Katolske bispedømme

Til stede: 15 seksjonseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 22 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Ole Grini Johansen.

1. **Konstituering**
   A Valg av møteleder
   Som møteleder ble **Elling Sucarrat** foreslått.

   Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

   B Godkjenning av de stemmeberettigede
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: 15 fysiske stemmeberettigede ble godkjent. 7 fullmakter ble godkjent.

   C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   Som protokollfører ble Elling Sucarrat foreslått.
   Som protokollvitne ble Fredrik Hagland foreslått.

   Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

   D Godkjenning av møteinnkallingen
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Innkallingen ble godkjent. To seksjonseiere stemte imot å godkjenne innkallingen, fordi de mener innkallingen ikke er i samsvar med sameiets vedtekter.

2. **Behandling av årsberetning for 2024**
   Styreleder Ole Grini Johansen la fram styrets årsrapport og svarte på spørsmål og kommentarer fra salen.

   Vedtak: Årsmøtet i sameiet tok styrets årsrapport til orientering. Vedtatt.

   Merknad: *Vaskerommet i kjeller i oppgang C er ikke godkjent som oppholdsrom, og saken har blitt diskutert på årsmøte for noen år siden. Da ble konkludert med at en slik endring ikke ville være mulig uten vesentlige inngrep grunnet mangel på godkjente rømningsveier. Det anses derfor uhensiktsmessig å investere mer i dette prosjektet*. – Dan Winer

   Merknad: *Bruk av sameiets forsikring bør fremgå som et eget punkt i årsberetningen, i tråd med sameiets vedtekter*. – Ståle Lerdahl

3. **Behandling av årsregnskap for 2024**
   Ole Grini Johansen la fram resultatregnskap og balanse og det ble foreslått godkjent. Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen. Styreleder Ole Grini Johansen svarte på spørsmål og kommentarer fra salen.

   Vedtak: Årsregnskap for 2024 ble godkjent. Budsjett for 2024 ble tatt til orientering. Vedtatt.

   Merknad: *Det ble spurt om grunnlag for felleskostnader i budsjett 2024, mer spesifikt hvorfor økningen var på 1,7 millioner kroner sammenlignet med regnskapet for 2023. Styreleder opplyste at dette var revisors feil*. – Fredrik Hagland.

   Merknad: *Vedlikeholdsfond burde fastsettes av årsmøtet og tas inn i årsregnskapet som en egen driftslinje eller regnskapskonto, i tråd med sameiets vedtekter*. – Fredrik Hagland

   Merknad: *Note 10 må rettes til at sameiet har lån både i DNB og Handelsbanken*. – Ståle Lerdahl

4. **Fastsettelse av godtgjørelse**
   Møteleder la fram forslag til godtgjørelse til det sittende styret og det ble foreslått satt til kr **95.000**,-, i tråd med budsjett for 2025.

   Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

5. **Behandling av innkomne forslag og saker.**

   5.1. Opprettelse av valgkomité: **Vedtatt.**

   5.2. Vedlikeholdsfond: **Vedlikeholdsfondets størrelse settes til kr 0,- for inneværende periode. Vedtatt.**

   5.3. Revisjon og oppdatering av vedtekter: **Ikke vedtatt.**

   Merknad: *Ønske om at det opprettes en arbeidsgruppe som reviderer vedtekter og ordensregler.*

   5.4. Opprettelse av hagegruppe bestående av frivillige: **Vedtatt.**

6. **Valg av styremedlemmer**

   Som styreleder for 1 år, ble foreslått Ole Grini Johansen.

   Vedtak: Ole Grini Johansen ble valgt.

Som styremedlem for 2 år, ble foreslått **Elling Sucarrat**

Vedtak: Elling Sucarrat ble valgt.

Styremedlem Laila-Johanne Kveldro først på valg neste år.

Som varamedlemmer for 1 år, ble foreslått **Einar Hjeldnes** og **Wanessa Bjørnstadhaugen**.

Vedtak: Einar Hjeldnes og Wanessa Bjørnstadhaugen ble valgt.

Valg av valgkomite. Som valgkomite ble Beate Anette Torp og Grethe Thorsen valgt.

Vedtak: Beate Anette Torp og Grethe Thorsen ble valgt.

Årsmøtet ble avsluttet kl. 20:50.

Protokollen signeres av:

Elling Sucarrat — Fredrik Hagland

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Navn:	**Adresse:**	**Valgt for:**
Leder Ole Grini Johansen	Akersveien 24 E	2025-2026
Styremedlem Elling Sucarrat	Akersveien 24 A	2025-2027
Styremedlem Laila-Johanne Kveldro	Akersveien 24 A	2025-2026
Varamedlem Einar Hjeldnes	Akersveien 24 C	2025-2026
Varamedlem Wanessa Bjørnstadhaugen	Akersveien 24 B	2025-2026

PROTOKOLLMERKNADER OG INNSPILL TIL STYRET:

Innspill inntatt fortløpende i møteprotokollen.

FH

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET AKERSVEIEN 24.

Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 02.04.2014

§ 1 HOVEDREGEL M.V.

Leiligheten og fellesareal må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødvendig eller urimelig ulempe for brukere av de andre seksjonene.
Gårdsplass, trappeoppgang og felles kjellerrom må ikke unødig opptas med gjenstander. Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

§ 2 SEKSJONSEIERS ANSVAR FOR SKADE

Seksjonseieren er ansvarlig for enhver skade på eiendommen, om den forandlediges av vedkommende selv, vedkommendes husstand, leietakere eller andre i fast eller tilfeldig tjeneste. Likeledes har enhver ansvar for at avløpsledninger ikke tilstoppes. Det må ikke brukes Plumbo eller lignende etsende stoffer i avløpsrørene.

§ 3 AVLÅSING

Utgangsdøren og kjellerdøren skal alltid holdes avlåst.

§ 4 PARKERING

Parkering av biler, motorsykler i oppkjørselen er forbudt. På gårdsplassen og i forhagen må ikke uvedkommende gjenstander hensettes. Det må vernes om plener og beplantninger. Sykler henvises til sykkelstativene. Det er ikke lov å låse sykler til nedløpet til takrennene. Sykler, som ved dugnad, ikke er merket med eieres navn og oppgang, vil bli kastet i container. Dugnad vil bli varslet ved informasjon på oppslagstavlene.

§ 5 RO PÅ EIENDOMMEN

I tiden fra kl.22.00 til 07.00 skal det være ro i leilighetene. Bruk av musikkinstrumenter og høytalere innenfor dette tidsrommet skal avdempes slik at det ikke virker forstyrrende. Kraner som gir ulyd må repareres. Banking eller annen håndverksutførelse og musikkøvelser som generer naboer er forbudt på søn- og helligdager og på hverdager før kl.08.00 og etter kl.21.00, lørdager etter kl.19.00.Beboere må til enhver tid rette seg etter de instrukser som blir gitt til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse til beskyttelse av eiendommen. Utøvelse av sang- og musikkundervisning krever særskilt tillatelse av styret og samtykke av sameierne i de nærmeste seksjoner.

§ 6 VASKERIET M.V.

Beboerne kan bare benytte vaskeriet i den tur de har plassert sin hengelås på den oppsatte tavle utenfor vaskeriet. Hengelåsen skal være merket med seksjonsnummer. Kun 1 lås pr. seksjon på vasketavlen. Vaskeriet kan fritt brukes dersom ingen benytter det innen 30 min. etter at vasken skulle startet.

1.tur: kl. 07.00-10.00 mandag-fredag
2.tur: kl. 10.00-14.00 mandag-fredag og 1.tur lørdag
3. tur: kl. 14:00-18:00 alle hverdager og søndag
4. tur: kl. 18:00-22:00 alle hverdager og søndag

Mandag-fredag før kl. 07:00, lørdag før kl. 10.00 og søndag før kl. 14:00, og etter kl. 22:00 er all bruk av vaskeriet forbudt.
På helligdager er all bruk av vaskeriet forbudt.

§ 7 BESKJED TIL STYRET

Saker som seksjonseierne ønsker behandlet av styret, må sendes skriftlig til styrets formann, eller legges i styrets postkasse utenfor vaskeriet.

§ 8 STANDARDISERTE SKILT M.V.

- Alle skal ha standardisert skilt på postkasser og tablå for callinganlegg i henhold til oppslag på tavle. Alle skilt utenom standard vil bli fjernet. Styret har fullmakt til å bestille opp skilt til postkasser og ringeklokker til de som ikke ordner dette selv. Faktura for skilt sendes i disse tilfellene rett til eier.

- Inngangsdører til seksjonene skal ha montert ringeklokke.

- På kjøkken eller tilsvarende rom er det kun lov til å ha ventilator med kullfilter. Med andre ord er det ikke lov til å koble seg på luftekanaler eller ut i friluft via veggventil.

- Grilling er ikke tillatt på balkongene.

§ 9 UTFYLLENDE HUSORDENSREGLER

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

PROTECTOR forsikring

profinans

Akersveien 24 Sameie
v/ Ole Grini Johansen
Akersveien 24E
0177 Oslo

Protector Forsikring ASA
Postboks 1351 Vika
0113 Oslo
Tlf +47 24 13 18 00
Org.nr: NO 985 279 721
Swift: NDEANOKK
IBAN: NO6060110635217

Kundens ref:

Faktura

Fakturanummer	578-20-1-010062	**Kundenummer**	1919443
Fakturadato	19.11.2020	**Ordrenummer**	234037
Betalingsfrist	01.01.2021	**Antall terminer**	1
Fakturabeløp	89 842,00	**Termin**	1
Bankkonto	6011 06 35217		
KID	1919443901360206		

Fakturaen omfatter følgende poster

Beskrivelse		**Beløp**
Boligselskapsforsikring	NOK	77 950,66
Naturskade	NOK	11 891,34
Sum	NOK	**89 842,00**

Vennligst betal innen angitte betalingsfrist. Ved for sen betaling belastes purregebyrer og morarenter ihht. gjeldende lover og regler.

Vennligst bruk kid ved betaling

Fakturanr: 578-20-1-010062
Kundenr: 1919443

01.01.2021

Akersveien 24 Sameie
v/ Ole Grini Johansen
Akersveien 24E
0177 Oslo

Protector Forsikring ASA
Postboks 1351 Vika
0113 Oslo

1919443901360206 89 842 00 9 6011 06 35217

Premievarsel / Polise

Hei! Tusen takk for et hyggelig samarbeid så langt. Vi håper at dere er fornøyd med valget om å bruke Profinans.

Velkommen

Som du vet er det viktig for oss i Profinans å ha et tett forhold til våre kunder, og gi hver og en av dere personlig oppfølging fra en fast kontakt, i Deres tilfelle er det meg. Derfor håper jeg at du ikke nøler med å ta kontakt om det skulle være noe du måtte lure på.

Velkommen som kunde hos oss!

Hilsen *Niklas Myhre*

Protector

Profinans er forsikringsagent for Protector Forsikring ASA. Protector har ikke egen distribusjon av sine forsikringer, men selger disse gjennom forsikringsmeglere og agenter. Vår rolle som forsikringsagent er å drive produktutvikling, salg, kundeservice etc. som forsikringsselskaper ellers gjør selv. For dette arbeidet mottar vi godtgjørelse fra Protector. Se mer på profinans.no

Når du skal melde skade er det Protector du skal ta kontakt med.

Ved skade bør du først gjøre det som er mulig for å begrense skadeomfanget. Ta for eksempel kontakt med rørlegger før du kontakter Protector.

Ved mistanke om skadedyr kontakt Norsk Hussopp Forsikring på +47 22 28 31 50 eller skade@hussoppen.no.

Kontaktperson i Profinans	Kontaktpunkt ved skade
 **Niklas Myhre** +47 22 33 40 31 +47 97 01 97 02 nm@profinans.no	PROTECTOR forsikring **Skadeavdelingen** +47 24 13 18 88 Skade@protectorforsikring.no

Har dere mistanke om skadedyr? Ta kontakt med Norsk Hussopp Forsikring. Tlf 22 28 31 50, eller skade@hussoppen.no

profinans

PROTECTOR forsikring

Dekningsoversikt

Bygningsforsikring

Dekker skade på bygning

Brann/vann/innbrudd	Fullverdi
Brudd, skade, glassruter og sanitærporselen	Inkludert
Snøtyngde, snøpress, ras fra tak	Inkludert
Følgeskade grunnet vann fra andre leiligheter (våtrom og andre rom)	Inkludert
Varmekabler ved inngangsparti, garasje etc	Inkludert
Tyveri og hærverk i eller på bygning	Inkludert
Naturskade	Inkludert
Påbud fra offentlig myndigheter	10 000 000,-
Maskinskade (heis, varme- og ventilasjonsanlegg o.l)	2 500 000,-
Fellesinventar, løsøre og maskiner (under 750 kg), underjordiske avfallssystemer og ladestasjoner Ebil	750 000,-
Hageanlegg, lekeapparat, ballbinge, sykkel-, post- og søppelkasse/skur/stativ	750 000,-
Uteglemte bygg som garasje, uthus, boder etc.	750 000,-
Nøkkelforsikring	200 000,-
Husleietap (boligselskapets) som følge av en erstatningsmessig skade	Tilsvarende 36 måneder
Andels/seksjonseiers merkostnader til midlertidig bolig etter skade	Tilsvarende 36 måneder
Riving, rydding og bortkjøring	100% av fullverdigrunnlaget
Utgifter til prisstigning	20% av erstatningen
Lagring og destruksjon av miljøfiendtlige rester av forsikrede ting	20% av fullverdigrunnlaget
Bygningsmessige forandringer / påkostninger	15% av fullverdigrunnlaget

Personforsikring

Yrkesskade, dugnad m.m.

Yrkesskade/yrkessykdom for midlertidige ansatte	Inkludert
Dødsfall/invaliditetsforsikring etter ulykke på dugnad	850 000,-
Barn død/ulykke i fellesområder/lekeapparat	25 000,- / 200 000,-
Dødsfall/invaliditetsforsikring som fører av små arbeidsmaskiner	100 000,- / 200 000,-

Dekningsoversikt

Ansvarsforsikring

Erstatningsansvar for skade på person og ting

Huseieransvar og Byggherreansvar	10 000 000,-
Ansvar for små arbeidsmaskiner	10 000 000,-
Styreansvar for styremedlemmer	10 000 000,-
Miljøforsikring (Erstatningsansvar etter naturmangfoldloven)	2 000 000,-

Kriminalitetsforsikring

Dekker underslag utført av styremedlemmer og ansatte

Underslag, tyver, bedrageri, utroskap og dokumentfalskning	500 000,-

Rettshjelpsforsikring

Ved rettstvist dekkes advokatbistand

Økonomisk bistand til boligselskapet ved rettstvist	500 000,-

Katastrofeforsikring

Hjelp til beboere uten innboforsikring ved brann og naturskade

Ved manglende innboforsikring hos beboer, erstattes beboers innbo	Inntil kr 200 000,- pr leilighet

Skadedyrsforsikring

Dekker problemer med skadedyr

Skadedyrsforsikring	2 000 000,-

Tilleggsforsikringer

Tegnes ved spesielle behov

- Forsikring mot tap av felleskostnader (ved manglende innbetaling av felleskostnader fra seksjons-/andelseier)
- Auto, herunder bil og arbeidsmaskiner
- Yrkesskadeforsikring for fast ansatte
- Annet

PROTECTOR forsikring

profinans

FORSIKRINGSBEVIS

Forsikringstaker: **Akersveien 24 Sameie**

Forsikringsnr: **2230047-1.1**

Kundenummer: **1919443**

Alle beløp i: **NOK**

Forsikringen omfatter	Fra dato	Til dato	Premie	Herav naturskade premie
Bygningsforsikring	01.01.2021	31.12.2021	82 142	11 891
Skadedyrforsikring	01.01.2021	31.12.2021	7 700	
Periodepremie			89 842	11 891

PROTECTOR forsikring

profinans

Generelt: Kontroller forsikringsbeviset. Dette er en bekreftelse på avtalens innhold.Dersom vi ikke mottar melding om eventuelle uriktigheter, regnes avtalen som godkjent.

Informasjonsplikt: For forsikringsavtaler som er inngått via forsikringsmegler, er alle opplysninger gitt avforsikringsmegler å betrakte som om de er gitt av forsikringstaker.

Sikkerhetsforskrifter: Brudd på sikkerhetsforskrifter, som fører til skade eller størreerstatningsansvar enn sikrede ellers ville hatt, og sikrede har utvist forsømmelighet med å overholde disse eller med å påse at de ble overholdt, kan retten til erstatning bli redusert eller falle bort, jf. Forsikringsavtaleloven (FAL) § 4-8. Det samme gjelder hvis forsømmelsen er gjort av personer som utfører arbeid av ledende art eller av andre som har særlig selvstendig stilling innen virksomheten.

Endring av risiko: I forsikringsbeviset er det angitt opplysninger om hvilke forhold selskapet har lagt til grunn vedvurdering av risiko. Dersom risikoen helt eller delvis endrer seg, må selskapet informere om forholdet. Dette kan for eksempel gjelde endring av yrke, jfr. FAL § 4-1.

Melding av skade: Protector Forsikring ASA, Skademelding Bedrift
Postboks 1351 Vika
0113 Oslo
e-post: Skade@protectorforsikring.no
Tlf: (+47) 24 13 18 88

Frist for melding av skade: Retten til erstatning kan falle bort dersom kravet ikke er meldt til selskapetinnen 1 år etter at sikrede fikk kjennskap til de forhold som begrunner Jfr. FAL § 8-5.

Retten til nemndbehandling: Dersom det oppstår tvist med selskapet, kan hver av partene kreve nemdbehandling etter FAL § 20-1

Forsikringsavtalen består av: Forsikringsbeviset.
Forsikringsvilkårene samt sikkerhetsforskrifter oppgitt i forsikringsbeviset. Vilkår 101 - Generelle vilkår. Lov av 16. juni 1989 nr. 70 om naturskadeforsikring. Lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler.

Forsikringsagent: Profinans AS
Profinans er forsikringsagent for Protector Forsikring ASA og mottar godtgjørelse for sitt arbeid. For ytterligere informasjon ring 22 33 40 30 eller se www.profinans.no.

PROTECTOR forsikring

profinans

Forsikringstaker: Akersveien 24 Sameie

Forsikringsperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Forsikringen omfatter: Bygningsforsikring

Tilleggsforsikringer: Egenandel på bad 30 000,- inkludert varmekabler.

Forsikringspremie: 82 142

Sikkerhetsforskrifter: Sikrede plikter å overholde vedlagte sikkerhetsforskrifter. Hvis brudd på sikkerhetsforskrifter fører til skade eller større erstatningsansvar enn sikrede ellers ville hatt, og sikrede har utvist forsømmelighet med å overholde dem eller med å påse at de ble overholdt, kan utbetalingen under forsikringen bli redusert eller falle bort, jf. FAL § 4- 8.

Akersveien 24 a-e, 0177 OSLO	Forsikringsform	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Bygning	Fullverdi	182 943 630	10 000	82 142

Vilkår:
NHF1 - Skadedyrforsikring - Boligselskap
P101 - Generelt vilkår
P899 - Naturskade
P451 - Proforsikring boligselskaper

Sikkerhetsforskrifter:
P851 - Generell Sikring
P852 - Automatisk Sprinkleranlegg
P863 - Koke- og stekeinnretninger
P887 - Automatisk Innbruddsalarm
P890 - Innbruddssikring Beskyttelseklasse B1
P894 - Rabattgivende Automatisk Brannalarmanlegg

PROTECTOR forsikring

profinans

Forsikringstaker: Akersveien 24 Sameie

Forsikringsperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Forsikringen omfatter: Skadedyrforsikring

Antall boenheter 55

Tilleggsforsikringer: Skadedyrforsikringen er dekket gjennom Norsk Hussopp Forsikring som også foretar skadeoppgjør.
Telefon: 22 28 31 50, epost: skade@hussoppen.no eller www.hussoppen.no
Selskapet har til en hver tid rett til å besiktige forsikret bygning. Besiktigelsen skjer uten kostnad for sikrede. Besiktelsesrapporten er til selskapets eget bruk. Den er ikke å anse som noen garanti for at det ikke finnes mangler eller skader. Selskapet kan etter utført besiktigelse la være å fornye forsikringen ved første forfall. Dette med bakgrunn i at bygningen risikomessig ikke egner seg for forsikring.
Vilkår: Boligselskap - Skadedyrforsikring av januar 2020.

Forsikringspremie: 7 700

Sikkerhetsforskrifter:

Akersveien 24 a-e, 0177 Oslo	Forsikringsform	Forsikringssum	Egenandel	Premie
	Førsterisiko	2 000 000	10 000	7 700

Vilkår:
NHF1 - Skadedyrforsikring - Boligselskap
P101 - Generelt vilkår
P899 - Naturskade
P451 - Proforsikring boligselskaper

Sikkerhetsforskrifter:
P851 - Generell Sikring
P852 - Automatisk Sprinkleranlegg
P863 - Koke- og stekeinnretninger
P887 - Automatisk Innbruddsalarm
P890 - Innbruddssikring Beskyttelseklasse B1
P894 - Rabattgivende Automatisk Brannalarmanlegg

DNB

Gjeldsbrevlån bm-1636.87.40539

NOK 13 233 146

Kontakt

Tilbake

Lånedetaljer

Bevilget lånebeløp:	NOK 13 400 000
Neste terminbeløp:	NOK 94 389
Neste forfall:	01.08.2025
Antall terminer per år:	12
Rentesats:	7,05 % p.a.
Trekkes fra kontonr:	1506.53.77834
Lånetype:	Annuitet mv
Innfrielsesdato:	01.11.2049

Nedbetalingsplan

Nedbetalingsplan per termin de 2 forste ar av lopetiden

Dato	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
01.08.2025	94 389	78 490	15 899	13 217 246
01.09.2025	93 008	76 404	16 604	13 200 642
01.10.2025	93 008	73 849	19 159	13 181 483
01.11.2025	93 008	76 198	16 810	13 164 673
01.12.2025	93 008	73 648	19 360	13 145 313
01.01.2026	93 008	75 989	17 019	13 128 293
01.02.2026	93 008	75 890	17 118	13 111 176

Arlig nedbetalingsplan hele lopetiden

DNB

	Terminbelop	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
	1 116 096	871 615	244 481	12 672 379
	1 116 096	854 738	261 358	12 411 021
2029	1 116 096	835 917	280 179	12 130 842
2030	1 116 096	816 468	299 628	11 831 215
2031	1 116 096	795 446	320 650	11 510 565
2032	1 116 096	773 206	342 890	11 167 675
2033	1 116 096	748 705	367 391	10 800 285
Summer	27 079 915	13 846 769	13 233 146	0

Kontakt

DNB

© DNB

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSAMEIET AKERSVEIEN 24 A-E

Fastsatt i sameiermøte den 27. april 1999
med hjemmel i lov 23. mai 1997 nr. 31 § 28
Endret ved vedtak på ordinært sameiermøtet 09.04.2013
Endret på ordinært sameiermøte 30.03.2016

Kapittel 1. Alminnelige bestemmelser

§ 1-1. Sameiet
Eierseksjonssameiet Akersveien 24 a-e (heretter sameiet) omfatter eiendommen gnr. 218 bnr. 24 i Oslo med påstående bygninger.
Sameiet består av 56 eierseksjoner, hvorav 55 er boligseksjoner og 1 er næringsseksjon. Til hver eierseksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon.

§ 1-2. Definisjoner
I disse vedtekter forstås med:
a) eierseksjon: sameieandel tilsvarende en sameiebrøk i eiendommen,
b) sameier: eier av eierseksjon,
c) leietaker: beboer i bruksenhet som ikke tilhører vedkommende sameiers husstand.

§ 1-3. Sameiets formål
Sameiet har til formål:
a) å ivareta sameiernes felles interesser og
b) å administrere eiendommen og alle fellesanlegg.

§ 1-4. Forholdet til lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

Kapittel 2. Rettslig råderett

§ 2-1. Rett til juridiske disposisjoner
Med de begrensninger som følger av loven og disse vedtektene, rår den enkelte sameier som eier over sin eierseksjon.

§ 2-2. 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 tvangsdekningen besluttes gjennomført.
Til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet har sameiet videre panterett for et beløp stort kr. 5.000 i hver eierseksjon. Dette beløpet skal være prioritert til enhver tid, og uten opptrinnsrett opptil 90 % av lånetaksten.

Panteretten etter denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret for ethvert krav som sameiet har, eller av sameier som har dekket mer enn sin andel av sameiets forpliktelser.

Kapittel 3. Fysisk råderett

§ 3-1. Rett til bruk
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er bestemt eller beregnet brukt til.
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar formålet, jf. § 1-1 annet ledd jf. eierseksjonslovens § 6 sjette ledd.

§ 3-2. Ordensregler
Sameiermøtet fastsetter med alminnelig flertall vanlige ordensregler for eiendommen.
Sameiets ordensregler gjelder alle som har eller tar tilhold på sameiets eiendom.

§ 3-3. Forbud mot bilparkering. Parkeringsgebyr
Bilparkering på sameiets eiendom er forbudt uten skriftlig samtykke fra
Styret, bortsett fra for på- og avlessing. Nærmere bestemmelser til utfylling av parkeringsforbudet kan gis som ordensregler, jf. § 3-2**.**

§ 3-4. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger, oppsetting av parabolantenner, markiser o.a. som påvirker byggets fasade visuelt, skal godkjennes av styret. Arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes.
Dører og belistning rundt dør inn til den enkelte leilighet skal være lik øvrige dører i oppgangene. Dører inn til den enkelte leilighet skal slå inn i leiligheten og skal være brannsikker B30 dør. Innen utskifting/endring gjøres skal styret godkjenne endringen. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge saken for sameiermøtet til avgjørelse.

Ledninger, rør og lignende 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.

Kapittel 4. Sameierens og sameiets plikter

§ 4-1. Alminnelig regel
Sameierne plikter å overholde vedtekter og ordensregler, samt bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen.
Sameier som leier ut bruksenheten sin, skal påse at leietakerne er kjent med og overholder ordensreglene og relevante vedtektsbestemmelser.
Det skal til enhver tid være oppdatert liste med telefonnummer hos forretningsfører med hvem som eier og eventuelt leier boenhetene. Ansvar for å melde dette er eier av boenheten.

§ 4-2. Registreringsplikter og registergebyrer
Følgende registreringsplikter gjelder:
a) Erverver av eierseksjon skal la seg registrere. Registrering kan gjøres betinget av at det betales et eierskiftegebyr.
b) Sameier som leier ut bruksenheten, skal opplyse om leietakers navn.
c) Sameier som ikke bebor bruksenheten, eller som ikke bruker den som sitt næringslokale, skal opplyse om sin faste adresse (tilskriveradresse).
Registrering etter første ledd skjer hos styret, med mindre styret har bestemt at registreringen skal foretas av forretningsfører. I så fall fastsetter forretningsføreren eierskiftegebyrets størrelse. Hvis ikke styret har bestemt at eierskiftegebyret skal tilfalle forretningsføreren direkte, tilfaller gebyret sameiet som fellesinntekt.
Sameiere som er tilskriveradressater, jf. første ledd bokstav c, skal betale et administrasjonsgebyr. Gebyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet og tilfaller sameiet som fellesinntekt.

§ 4-3. Vedlikehold
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.
I tilknytning til gjennomgående installasjoner, jf. § 3-4 tredje ledd, avgrenses sameierens vedlikeholdsplikt slik:
a) Innvendige tilførselsledning for vann omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet til den gjennomgående tilførselsledningen.
b) Innvendige avløpsledninger for vann, herunder gulvsluk, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet til den gjennomgående avløpsledningen.
c) Innvendige elektriske ledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med bruksenhetens sikringsboks.
d) Innvendige signalledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet til den gjennomgående signalledningen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger og fellesareal samt vedlikehold av felles rom, felles installasjoner og utstyr er sameiets ansvar.

§ 4-4. Vedlikeholdsfond
Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond for tiltak som faller inn under § 4-3 tredje ledd. Fondets størrelse avgjøres av sameiermøtet, og skal være tilpasset aktuelle vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak.

§ 4-5. Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Den enkelte sameier skal betale et månedlig akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene og vedlikeholdsfondet, jf. § 4-4.

§ 4-6. Bruk av sameiets forsikring
Bruk av sameiets forsikring for skade i eller på bruksenhet må kanaliseres gjennom styret.
For skade på egen eller annen bruksenhet som følge av forhold som ligger under sameiernes vedlikeholdsplikt, plikter den sameier som har vedlikeholdsansvaret å betale den forsikringsavtalte egenandelen.
En årlig oppgave over bruken av sameiets forsikring skal inntas i årsberetningen, jf. § 6-2 første ledd nr. 1.

Kapittel 5. Mislighold

§ 5-1. Krav om fravikelse
Medfører sameierens, leietakerens eller annen brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er vedkommendes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter bestemmelsene i eierseksjonsloven § 27.

§ 5-2. Krav om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å avhende seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Kapittel 6. Sameiets organer

§ 6-1. Sameiermøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april etter innkalling med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en gruppe sameiere som til sammen representerer minst ti prosent av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles. Saker som en sameier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før utløp av fristen gitt av styret etter annet ledd.

§ 6-2. Sameiermøtets forhandlinger
Selv om det ikke er nevnt i innkallingen, skal ordinært sameiermøte alltid behandle:
1. Styrets årsberetning.

2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Avsetning til og budsjett for vedlikeholdsfond, jf. § 4-4.
4. Gebyrer som nevnt i § 4-2 tredje ledd.
5. Valg av styre, jf. § 6-3.
   I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

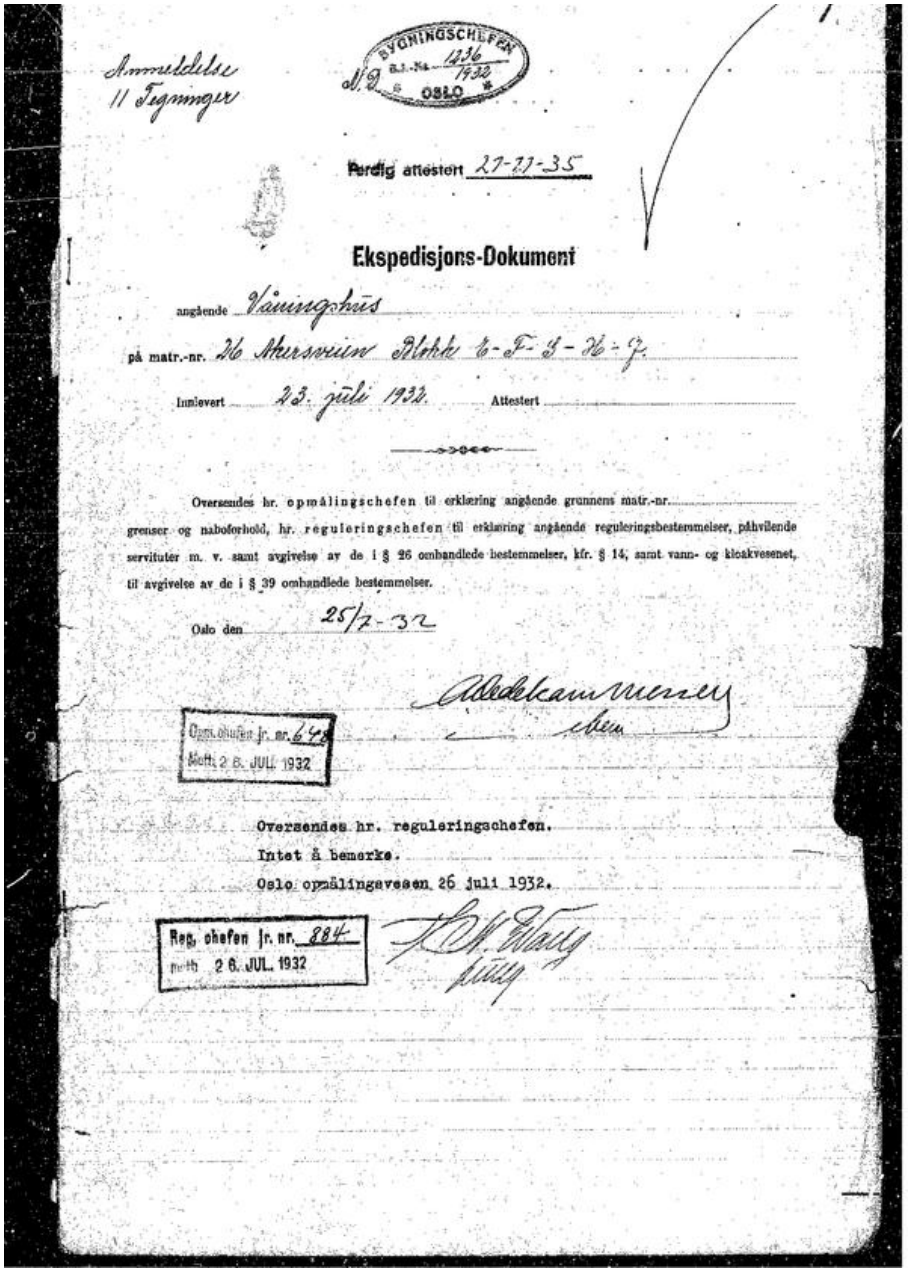
Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten selv, gjelder den førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

En sameier har rett til å ta med seg:
a) ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem, som har rett til å uttale seg og
b) rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis sameiermøtet vedtar det.

§ 6-3. Styret
Sameiets styre består av styreleder, to eller tre (valgfritt) styremedlemmer og to varamedlemmer. Som medlem av styret kan også andre enn sameiere velges.
Styreleder velges for ett år, styremedlemmer for to år.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 6-4. Forretningsfører
Sameiet kan ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 6-5. Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret og forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.



Anmeldelse
11 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
N.9 B.J.Nr. 1236/1932
OSLO

Endelig attestert 27-11-35

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 26 Akersveien Blokk 6-F-3-H-7

Innlevert 23. juli 1932. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr., grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

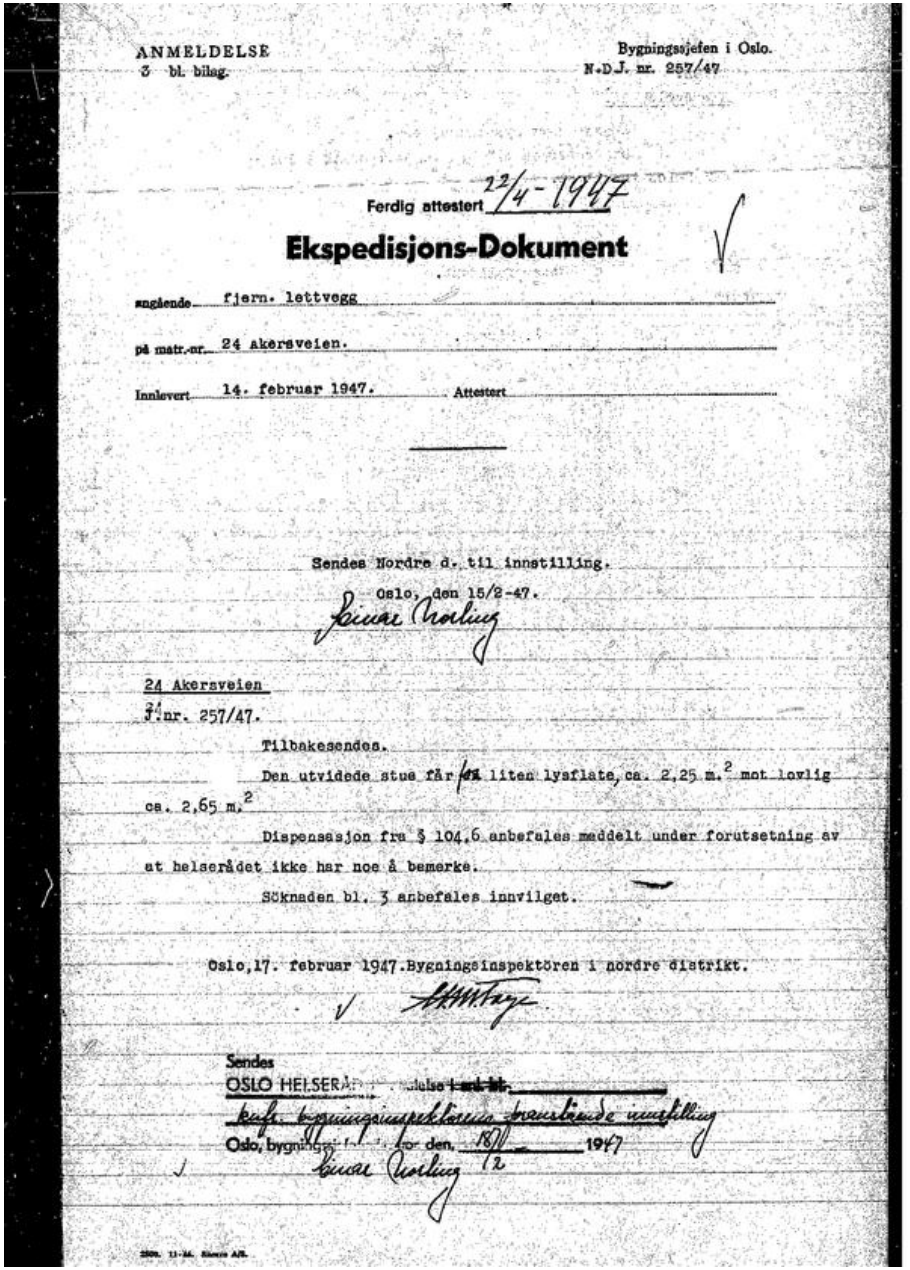
Oslo den 25/7-32

Arkitektkammeret

Opmålingen jr. nr. 670
mott. 26. JUL. 1932

Oversendes hr. reguleringschefen.
Intet å bemerke.
Oslo opmålingsvesen 26 juli 1932.

Reg. chefen jr. nr. 884
mott. 26. JUL. 1932



ANMELDELSE
3 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
N.D.J. nr. 257/47

Ferdig attestert 22/4-1947

Ekspedisjons-Dokument

angående fjern. lettvegg

på matr.nr. 24 Akersveien.

Innlevert 14. februar 1947. Attestert

Sendes Nordre d. til innstilling.

Oslo, den 15/2-47.
Einar Norling

24 Akersveien
Sak nr. 257/47.

Tilbakesendes.

Den utvidede stue får for liten lysflate, ca. 2,25 m.^{2} mot lovlig ca. 2,65 m.^{2}

Dispensasjon fra § 104,6 anbefales meddelt under forutsetning av at helserådet ikke har noe å bemerke.

Søknaden bl. 3 anbefales innvilget.

Oslo, 17. februar 1947. Bygningsinspektøren i nordre distrikt.

Sendes
OSLO HELSERÅ[illegible]delse ~~i ard-bl.~~
kgl. bygningsinspektørens overstående innstilling
Oslo, bygningsinspektøren for den, 18/2 1947
Einar Norling

Bhm. 11-46. Klæbu AS.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sam. Akersvn. 24 v/Solheim
Akersveien 24F

0177 OSLO

Dyrkorn, Ole-Jørgen
Stensgt. 4 B

0358 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960036435	97/63824
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	28. oktober 1997

Arbeidssted : 218/0024 Akersveien 24D-H
Byggherre : Sam. Akersvn. 24 v/Solheim, Akersveien 24F, 0177 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 22.09.97.

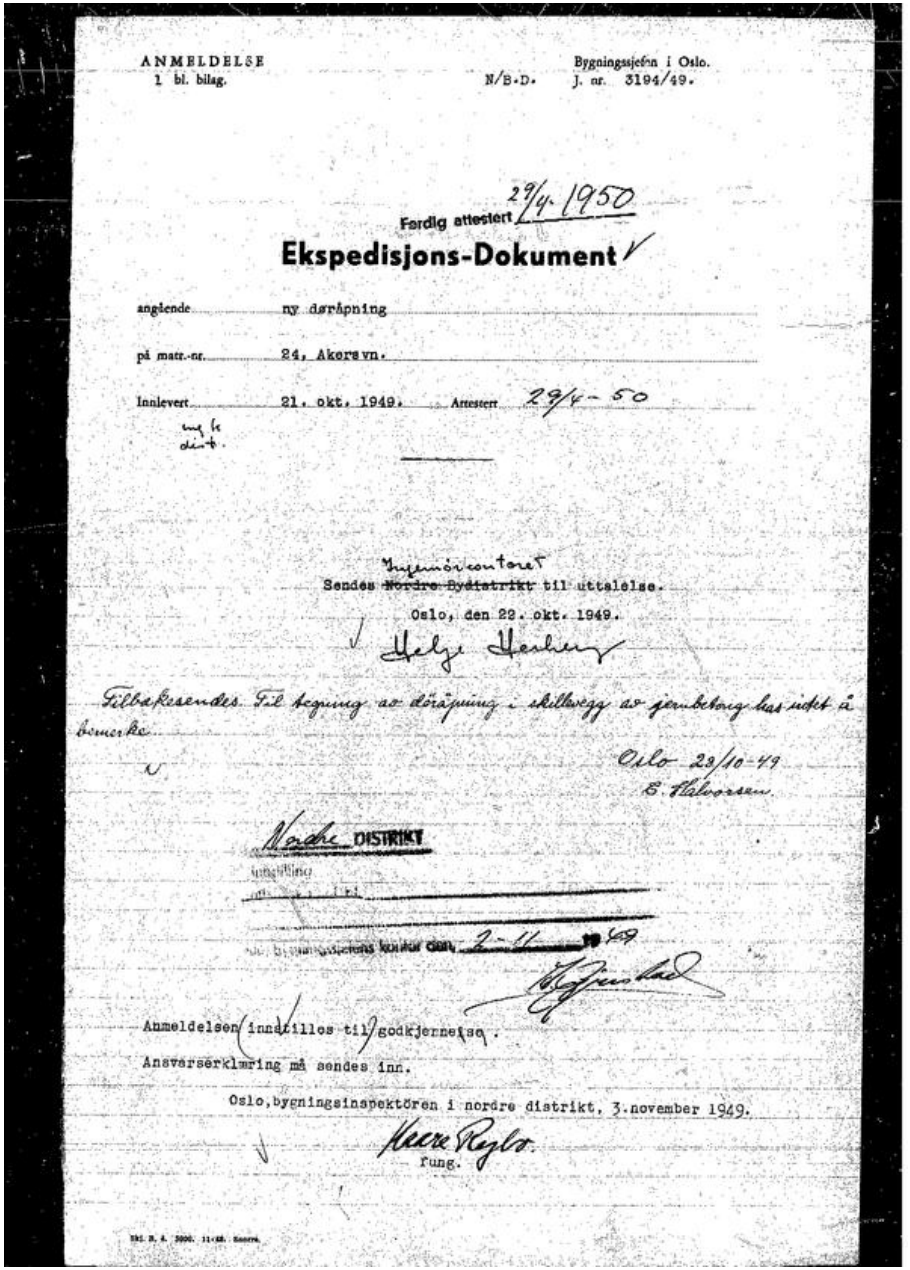
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II



ANMELDELSE
1 bl. bilag.

N/B-D.

Bygningssjefen i Oslo.
J. nr. 3194/49.

Ferdig attestert 29/4. 1950

Ekspedisjons-Dokument

angående ny døråpning

på matr.-nr. 24, Akersvn.

Innlevert 21. okt. 1949. Attestert 29/4-50

Sendes ~~Nordre Bydistrikt~~ Ingeniørkontoret til uttalelse.

Oslo, den 22. okt. 1949.

Helge Hansen

Tilbakesendes. Til tegning av døråpning i skillevegg av garderobe hus sidet å bemerke.

Oslo 23/10-49
E. Halvorsen.

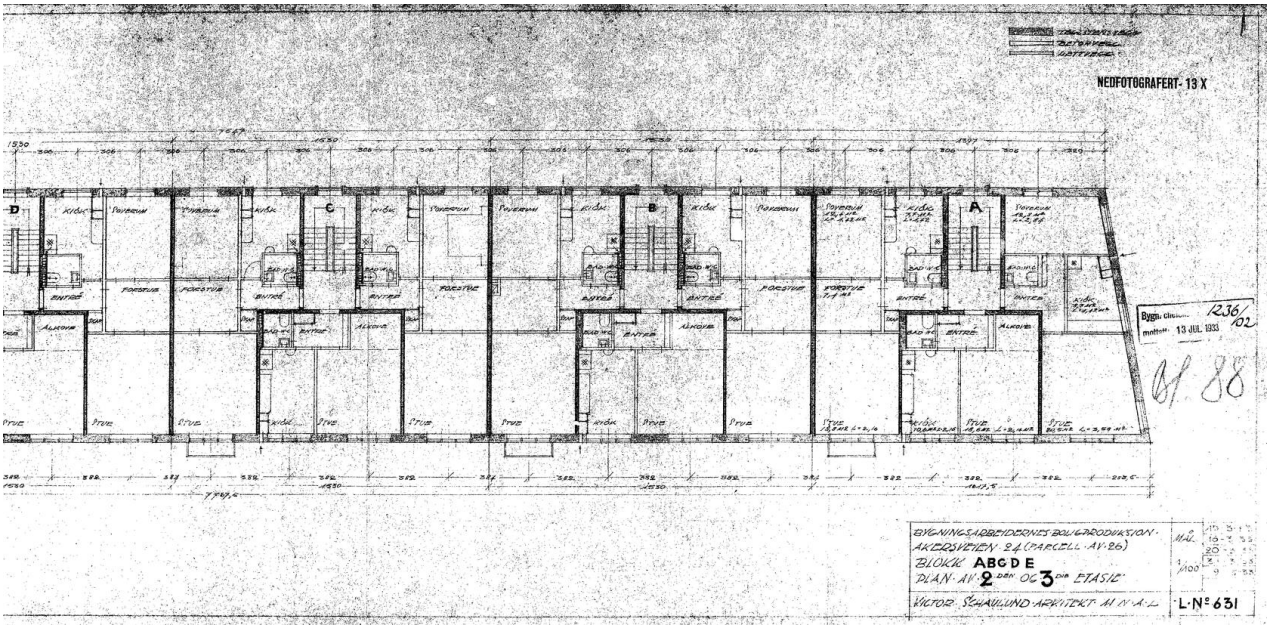
Nordre DISTRIKT

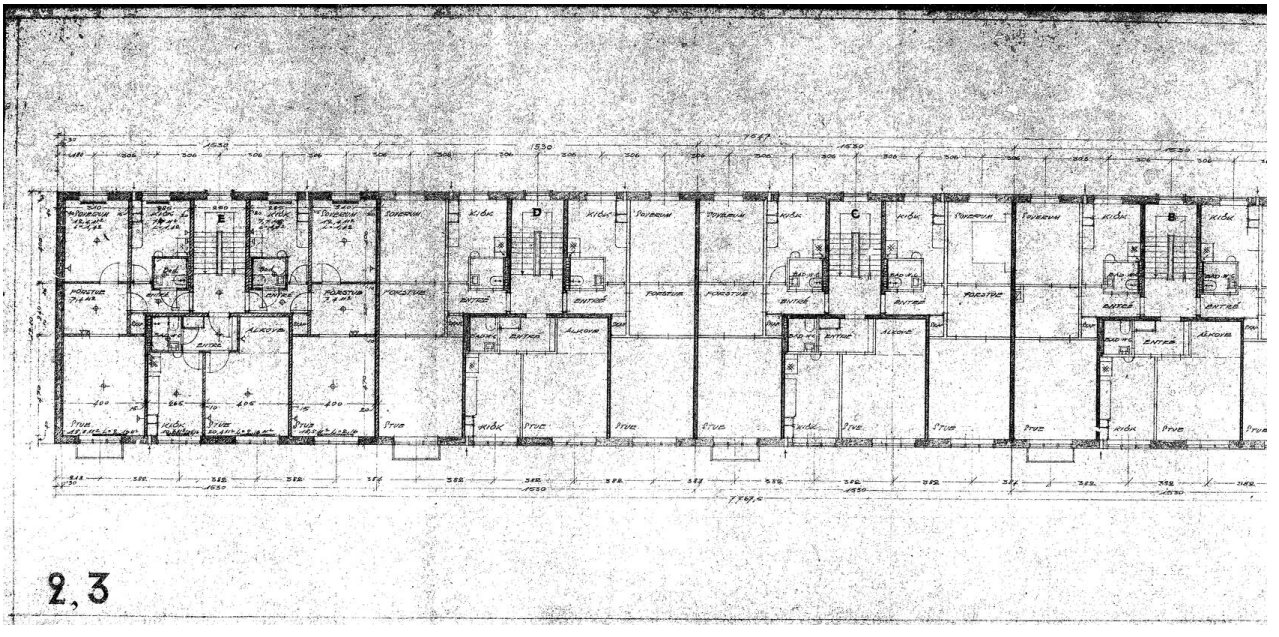
Anmeldelsen innstillos til godkjennelse.

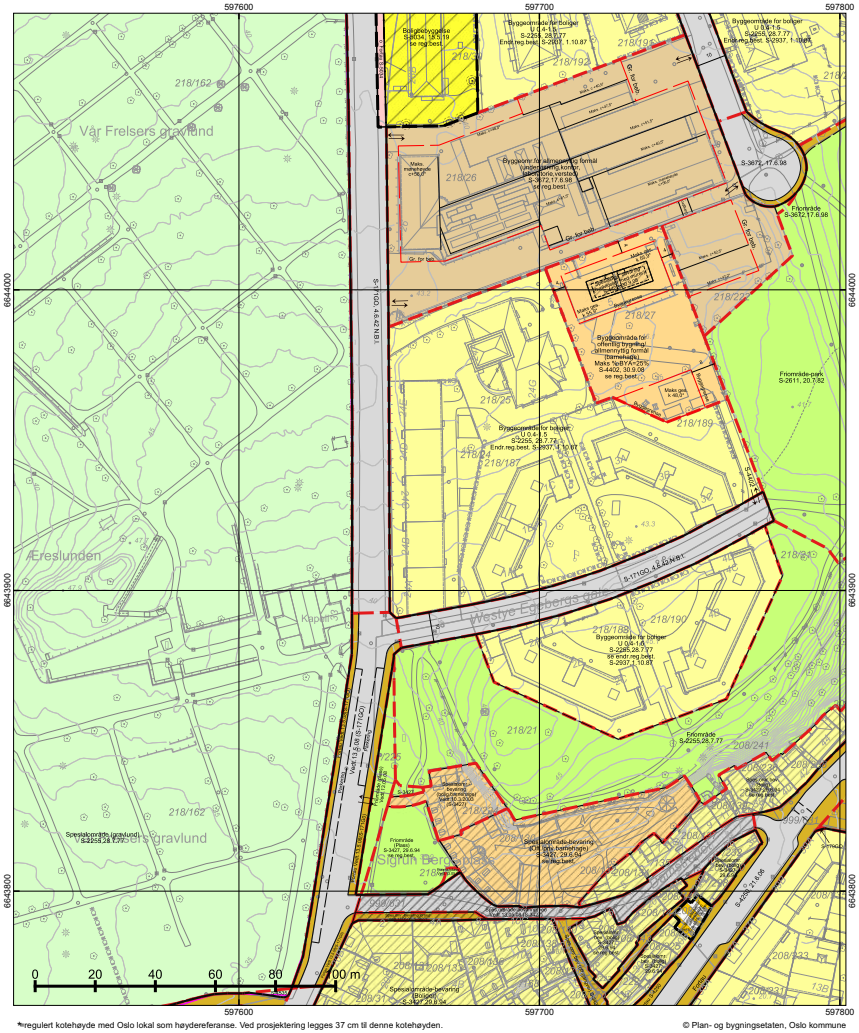
Ansvarserklæring må sendes inn.

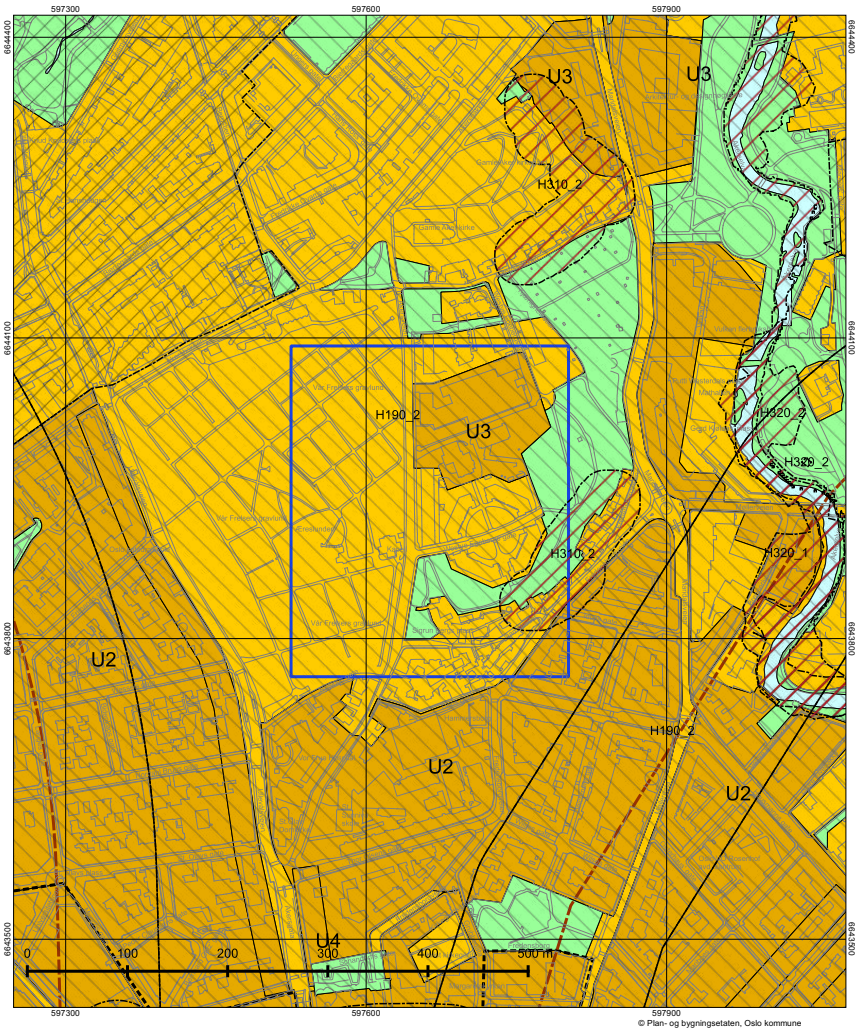
Oslo, bygningsinspektøren i nordre distrikt, 3. november 1949.

Kaare Ryde
rung.


NEDFOTOGRAFERT- 13 X
Bygn. clnsn. 1236/102
mott. 13 JUL 1953
BYGNINGSARBEIDERNES BOLIGPRODUKSJON
AKERSVEIEN 24 (PARCELL AV 26)
BLOKK ABCDE
PLAN AV 2DEN OG 3DIE ETASJE
VICTOR SCHAULUND ARKITEKT M N A L
L.Nº 631


2, 3


597600
597700
597800
6644000
6643900
6643800
Vår Frelsers gravlund
Ærslunden
Kuppen
Westre Eiebergs gate
Sofienbergparken
Sofienbergveien
Sofienbergsgate
Sofienbergkirken
Sofienberg bane
Sofienberg bane
Sofienberg bane



Oslo

Dato: 22.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146951/86517688
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

V130508

DAMSTREDET OG AKERSVEIEN. Mindre vesentlig reguleringsendring.

V130508 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.05.2008
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200410185
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3427, S-171GO, 200410185

Dokumentet består av 1 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

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: 5-0381/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Akersveien 24E 0177 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 24, snr 50 (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