

Åkebergveien 18B



Velkommen til

Åkebergveien 18B



Salgsoppgaven produsert 21. september 2025

TØYEN

Stor og lys 2-roms m/heis|Frittliggende sydvestvendt balkong m/gode solforhold|Godt drevet sameie|Treningsrom*|Sentralt|

Prisantydning	4 990 000,-
Omkostninger	126 100,-
Totalpris	5 116 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 332,-
BRA-i	56 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1989

Ansvarlig megler	Aksel Solberg
Telefon	959 65 071
E-post	a.solberg@nordvikbolig.no

Ansvarlig megler	Paal Henning Molvær Jørgensen
Telefon	975 81 254
E-post	p.jorgensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Nydalen v/Aksel Solberg har gleden av å presentere Åkebergveien 18b - en lys og romslig 2-roms leilighet i fjerde etasje med heis og flott naturlig lysinnslipp.

Dette er et ideelt valg for kjøperen som ønsker en møbleringsvennlig leilighet med god plass og sentral beliggenhet. Leiligheten ligger i et veldrevet sameie som investerer overskudd i utbyttefond og gjenbruker midlene til drift, med langsiktige mål om fortsatt lave felleskostnader. Beliggenheten på Tøyen gir enkel tilgang til hele hovedstaden via kollektivtransport fra blant annet Tøyen og Jernbanetorget, samtidig som man har kort vei til grønne områder som Botanisk hage og Klosterenga.

Kvaliteter:

- Lave felleskostnader - Internett inkl.
- Heis og sydvestvendt balkong
- Romslig og lys leilighet
- Sentralt
- Garasjeleie

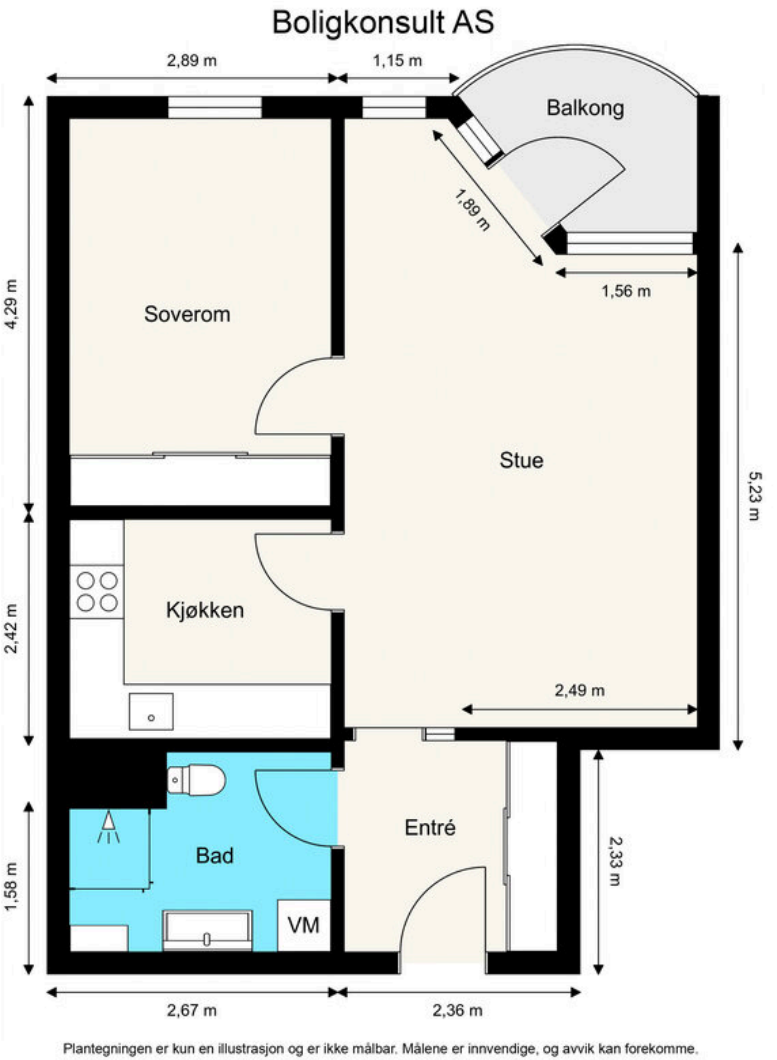
Arealer og innhold

BRA-i:	56 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, bad, stue med utgang til balkong, kjøkken og soverom
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 5 kvm. Sydvestvendt balkong

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.



Forklaring av bilde/rommet































Informasjon

Åkebergveien 18B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0322/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Åkebergveien 18B, 0650 OSLO
Gnr 231, bnr 7, snr 29 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sem Gebregziabher Petros

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 128 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, bad, stue med utgang til balkong, kjøkken og soverom
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 5 kvm. Sydvestvendt balkong

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 3,3 kvm. Det måleverdige arealet er beregnet til ca. 2,6 kvm. Ved normal avrundingsregel er det rundet opp i arealtabellen til 3 kvm.

Ikke målbare arealer:
Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde.

Solforhold

Sydvestvendt balkong som byr på flotte solforhold gjennom store deler av dagen i sommerhalvåret.

Innhold

Velkommen til Åkebergveien 18B – en lys 2-roms selveier med solrik balkong midt på Tøyen.Sameiet har ikke bare solid økonomi, men investerer også overskudd i utbyttefond. Midlene gjenbrukes til drift med et langsiktig mål om å holde felleskostnadene lave. I tillegg har beboerne tilgang til et felles treningsrom i kjelleren i Åkebergveien 18B.

Dette er en stor, romslig og arealeffektiv 2-roms leilighet med alt du trenger for en praktisk og komfortabel hverdag. Boligen ligger i byggets 4. etasje med enkel adkomst via heis, og inneholder entré, romslig stue med utgang til balkong, separat kjøkken, pent bad og et stort soverom.

-Entré og oppbevaring-
Entréen er lys og praktisk med skyvedørsgarderobe som gir rikelig oppbevaringsplass. Leiligheten har også porttelefon.

-Stue-
Stuen er lys og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har et svært møbleringsvennlig areal med god plass til både sofagruppe, TV-løsning og et stort spisebord med tilhørende stoler. Fra stuen er det direkte utgang til den sydvestvendte balkongen på ca. 5 m². Balkongen er nylig oppgradert med epoxymaling i 2024, som gir ekstra beskyttelse mot fukt og forlenger levetiden.

-Balkong-
Balkongen ligger høyt og fritt med sydvestvendt orientering, noe som gir svært gode solforhold. Basert på årstid og værforhold er det normalt sol fra formiddagen og langt ut på ettermiddagen/kvelden i sommerhalvåret. Dette gjør balkongen velegnet både til en rolig morgenkaffe i helgene og til å nyte ettermiddags- og kveldsstundene etter jobb.

-Kjøkken-
Kjøkkenet er fra 2016 og har en tidløs og funksjonell innredning med profilerte fronter, god skapplass og delikate fliser mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryser, stekeovn med mikrobølgefunksjon, induksjonstopp og oppvaskmaskin gjør matlagingen enkel og effektiv. Det er også mekanisk avtrekk sørger for at matos fjernes på en god måte.

-Bad-
Badet ble pusset opp i 2015 og fremstår moderne og velholdt. Det har flislagte overflater, servant med skap, klosett, dusjhjørne med herdet glassdører og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk bidrar til godt inneklima.

-Soverom-
Hovedsoverommet er lyst og romslig med god plass til dobbeltseng, nattbord og parktisk garderobeløsning.

-Oppbevaring-
Loftsbod på 3,3m^2 gulvareal markert med nummer 40.
Det er også felles sykkelbod og bod til barnevogner.

Øvrig informasjon:
- Dører: Entrédør i brannklasse B30. Balkongdør med tolags isolerglass.
- Vinduer: Vinduer med tolags isolerglass (1988)
- Overflater: Laminat gulv, Pusset og malte vegger og tak.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
- Type rør: Innvendige vannrør i kobber
- Varmtvannsbereder: kapasitet på ca. 115 liter.
- Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer
- Elektriske varmekilder: Varmekabler på bad.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

-Utvendig > Vinduer
Vinduer er fra byggeår (1988) og TG2 er registrert med bakgrunn i at vinduene har oversteget halvparten av forventet levetid.

-Utvendig > Dører
Entredør og balkongdør er fra byggeår (1988) og TG2 med bakgrunn i at dørene har oversteget halvparten av forventet levetid.

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Innvendig > Innvendige dører - 2
Døren til badet har en mindre skade. Lokal utbedring må påregnes, herunder utskifting av dørblad etter behov. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger
TG2 er registrert med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Tanken er over 20 år gammel og bør skiftes ut i nær fremtid. Det er også registrert misfarging på stikkontakt, men det er usikkert om dette skyldes svimerker eller sot/skitt. Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring og tanken bør skiftes ut i nær fremtid.

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
På grunn av anleggets alder og manglende samsvarserklæringer, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

-Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det bør på sikt foretas utbedring av høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran når badet en gang i fremtiden skal pusses opp.

-Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er registrert mansjett i sluket, men det er ikke registrert klemring. Siden det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen av badet, er det vanskelig å konstatere om mansjetten er korrekt klemt i sluket. I tillegg var sluket vanskelig å besiktige fordi det ikke var rengjort under befaringen.

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Denne utførelsen gir økt risiko for fuktinntrenging, og konstruksjonen bør derfor overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men det er vanskelig å angi når dette bør gjøres.

-Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er spalte under dør, men denne er for liten iht. Sintef Byggforsk sine anbefalinger på 10 mm. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Det er etablert soverom hvor kjøkken originalt var plassert, og kjøkkenet er bygd i lukket rom med dør nærmere badet.

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/.

Det er garasjeanlegg i kjeller med tilrettelegging for elbillading. Garasjeplass kan erverves enten ved leie eller ved kjøp fra eksisterende rettighetshaver som ønsker å avhende sin plass. Dersom kjøpt garasjeplass ikke allerede er utstyrt med ladepunkt, kan eier rette henvendelse til styret for søknad om installasjon av lader på den aktuelle plassen.

Prisen for lading er kr. 3,50 per kWh. Sameiet subsidierer ikke nettleie.

Modernisering og påkostninger

Balkongen ble i 2024 belagt med epoxymaling for å beskytte overflaten mot fukt og vanninntrenging. Arbeidet ble utført av fagfolk i regi av borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
- 2.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Beskrivelse av arbeidet: Tidligere beboer har pusset opp badet selv.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til

-Eiendommen og omgivelsene-

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift,
fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Det er blitt satt i gang tiltak for å bytte alle vinduer i sameiet. Sameiet har mottatt støtte for dette. Jeg er usikker på om dette vil øke fellesgjelden.

-Generelt-

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Fullstendig egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

MARTIN JENSEHAUGEN SJØNNESEN

Byggemåte

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

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, og ytterveggene består av pusset og malt murverk med trepanel på balkongene. Takkonstruksjonen er i tre og utvendig tekket med takstein/takplater (ikke besiktiget). Innvendig har bygningen etasjeskiller i betong, trapper i betong, dørcalling og personheis.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Hyllene i stuen kan kjøper dersom det er ønskelig.

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3798 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 332,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene dekker blant annet internett, renovasjon, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring samt kostnader til forretningsførsel.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 291 022,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 164 088,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med GlobalConnect. Avtalen inkluderer internett med 1000 Mbit/s hastighet. Kostnadene er inkludert i fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Åkebergveien 18 sameie, orgnr. 985291829

Om sameiet

Sameiet Åkebergveien 18 med organisasjonsnummer 985291829 består av 44 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon på eiendommen gnr.231, bnr. 007 i Oslo.

Følgende er rehabilitering er gjennomført:

-2024: Fått membran ved inngangsport 18A, nytt mønebånd på tak for sikring mot lekkasjer

-2023: Vanntettet balkongene med Sikafloor, tettet potensielle lekkasjepunkter på tak

-2022: Installert carport-sensor som oppdager biler på vei ut, installert elektronisk låssystem som støtter app, kode og kodebrikke, vedlikeholdt sameiets dører og byttet nødvendige deler

-2020: Rehabilitert bakgård med nytt membran og dekke over garasjeanlegget, nytt gjerde mellom naboer, installert vannmåler, oppdatert calling-anlegget slik at man kan åpne ytterdørene med en knapp, samtlige vinduer malt av seksjonseierne
-2019: Tilrettelagt for elbil-lading i garasjen, LED-lys installert i garasjeanlegget
-2018: Skiftet låssystemet
-2017: Fasadevask av bakgård og service av takrenner
-2016: Oppgraderinger i bakgård med LED-utelys og el-sensorer, to nye parkbord og benker, veggmaleri med motiv fra nærmiljøet, etablert sandkasse, rens og utbedring/utskiftning av ventilasjonskanaler og ventilasjonsaggregat
-2014–2015: Etablert sykkelrom, barnevognrom og søppelrom

Videre utbedringer:
Styret i sameiet vurderer å skifte ut vinduene i bygget da de er 35 år gamle, når dette skal gjennomføres er ikke avklart. Følgende er status for utskiftingen (hentet fra årsmøtet/protokoll 2025): Styret vedtar å utsette utskifting av vinduene inntil videre for å avvente ytterligere avklaringer om nye energikrav, mulige støtteordninger og bedre teknologiske alternativer. Styret vil løpende overvåke utviklingen og vurdere tidspunktet for utskifting når mer informasjon er tilgjengelig.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 27 882,- pr. 18.09.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 293 702,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 0,-

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82989556

Tomt

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Åkebergveien 18 B!

Her får du en leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på Tøyen, rett ved St. Hallvards kirke. Området har de siste årene vokst frem som et av byens mest spennende steder å bo, med ett rikt kulturliv og en kombinasjon av urbant byliv og grønne lunger like i nærheten. Fra boligen har du kort vei både til sentrum, Tøyen torg, Grünerløkka og sentrum, samtidig som Botanisk hage, Klosterenga skulpturpark og flere andre grøntområder gir gode muligheter for rekreasjon og løpeturer rett utenfor døren. En herlig søndagstur er å ta turen over Kampen og gå gjennom de gamle radene med trehus og ned til Tøyenparken fra oversiden og inn i botanisk hage for en kaffe og bolle på Handwerk Botaniske under de frodige trærne.

Nabolaget byr på et bredt utvalg av spisesteder, kafeer og barer. Her finner du blant annet populære Mad Love Pizza, Kinabolle, Punjab Tandoori og The Little Pickle, samt stemningsfulle steder som Dattera til Hagen, Pillefyken, Skatten og Boulebar. Det har også kommet flere gode bakerier i området, som Glutenfrihuset, Håndbakt og Ille brød – perfekt for helgefrokosten.

For deg som liker aktivitet og kultur, finnes det en rekke tilbud i nærheten. Tøyenparken, hvor Øyafestivalen arrangeres hvert år, ligger i gangavstand, sammen med Tøyenbadet – Oslos største badeanlegg med både innendørs- og utendørsfasiliteter. Det er også kort vei til idrettshaller, fotballbaner, treningssentre og fine turstier langs Akerselva som leder hele veien til Maridalsvannet. Bjørvika og det nye Munchmuseet, Deichman hovedbibliotek og flere kulturscener ligger også bare en kort spasertur unna.

Dagligvarehandelen er enkel med butikker som Extra, Kiwi, Joker, Rema 1000 og Meny i kort avstand. Tøyen Torg er utformet som en sør-europeisk agora, med en åpen plass i midten og et levende utvalg av butikker, barer, kafeer og vintagebutikker rundt. I tillegg ligger Grønland Basar rett i nærheten, med sitt brede spekter av spesialbutikker og spisesteder – her finner du også Vinmonopolet. Alt av servicetilbud du trenger i hverdagen finnes i nærområdet, og med sentrum like ved er utvalget nærmest ubegrenset.

Transportmulighetene er svært gode. Du kan ta T-bane fra Tøyen eller Grønland, eller spasere ned til Jernbanetorget – byens største kollektivknutepunkt. Buss, trikk, tog og flybuss gir deg enkel tilgang til hele Oslo og resten av landet. Reiser du med bil, tar det kun noen minutter til Oslo S, Aker Brygge og Majorstuen, mens Oslo lufthavn nås på rundt en halvtime.

Barnefamilier vil sette pris på nærheten til både skoler og barnehager. Tøyen barneskole ligger ca. 550 meter fra boligen, mens Jordal ungdomsskole er omtrent 850 meter unna. I tillegg finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt både kommunale og private barnehager.

Bebyggelse
Boligen ligger i et område preget av blokkbebyggelse med varierende arkitektoniske uttrykk fra ulike tidsepoker.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste buss er 20 bussen fra Kjøberggata (Skøyen/Galgeberg). Det er også kort vei til 37 Nydalen/Helsfyr som går fra Politihuset. Det er også 10 minutter gange til Tøyen eller Grønland T-bane stasjon hvor samtlige linjer går.

Skoler og barnehager
Det ligger en rekke barnehager i området, blandt annet Åkeberg barnehage, Sommerfryd barnehage, Munkenga barnehage og Læringsverkstedet Nonneseter barnehage.
Adressen sokner til Tøyen Skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.02.1990.

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

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 Byggeområde for boliger med gjeldende reguleringsbestemmelser i S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:

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

Saksnr: 201905974
Saken gjelder: Håkons gate 14 - 16 - Omsorgsboliger
Sakstype: Detaljregulering
Status: Saken er på offentlig ettersyn og fortsetter i sak 2025/06780

Saksnr: 201615016
Saken gjelder: SCHWEIGAARDS GT. 35-49. Gnr. 234 bnr. 16. Nybebyggelse i 8 etg.,

kombinert med andel av eksisterende bebyggelse i Schweigaards gt. 51. Formål: Kontor/forretning/ bevertning m.m.
Sakstype: Detaljregulering

Planforslaget er til politisk behandling se sak nr: 2025/06866.
Nytt kontorbygg med utadrettet førsteetasje og gjennomgående park.

Pågående byggesaker:

Sigurds gate 4 - Installasjon av heldekkende brannalarm
Saksnummer: 202317563

Magnus' gate 2 D - Rehabilitering av bad og brudd på brannskille
Saksnummer: 202214374

Magnus' gate 6 - Endring i bærevegg
Saksnummer: 202311946

Åkebergveien 12 - Midlertidig bruksendring av garasje i underetasje til minilager
Saksnummer: 202452586

Åkebergveien 36 A - Installasjon av ventilasjonsanlegg
Saksnummer: 202110951

Åkebergveien 36 A - Bruksendring fra forretning til serveringslokale
Saksnummer: 202460623

Åkebergveien 40 - Fasadeendring og bruksendring
Saksnummer: 202550091

Grønlandsleiret 44 - Sikringstiltak - Grønland politistasjon (del 2 av 2)
Saksnummer: 202016601

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:

301/231/7/29:
18.07.1871 - Dokumentnr: 920110 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1872 - Dokumentnr: 919988 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 231 bnr 8.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1960 - Dokumentnr: 519664 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1994 - Dokumentnr: 46794 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:387
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:391
Bestemmelse om adkomst til gårdsrom.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune,v/direktør
for etat og utbygging.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2025 - Dokumentnr: 1108591 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.04.1989 - Dokumentnr: 22533 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/3787
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 45 SEKSJONER

08.08.1989 - Dokumentnr: 52534 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:391
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.12.1990 - Dokumentnr: 77693 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:96
Rett til adkomst,vedlikeh. av ledninger, plikt til utbedr.
etter komm. krav. (30 år) Fl. best. Kan ikke slettes uten
samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.

20.12.1990 - Dokumentnr: 77694 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:100
Rett til adkomst,vedlikeh. av ledn.,plikt til utbedr. etter
komm. krav (30 år) Fl.best. Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 37 425,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-

Samlet skal selger betale kr. 85 535,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 21. september 2025

Megler

Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Ansvarlig megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Åkebergveien 18B

Åkebergveien 18B

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 256 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	7 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	18 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	13 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	19 min 1.5 km

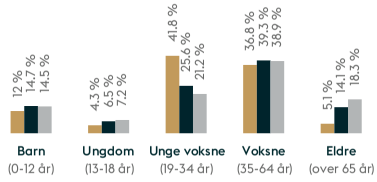
Offentlig transport

Politihuset Linje 37	4 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min 0.5 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	4 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 54/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

Sport

Sverresgate park balløkke	5 min
Klosterenga (vest) balløkke	7 min
Fresh Fitness Grønland	5 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

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

Tilstandsrapport

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 7, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 26.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22424-1012 **Referansenummer:** GV8502

Autorisert foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk, trepanel på balkonger.
- Tak i trekonstruksjon utvendig tekket med takstein/takplater (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

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

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

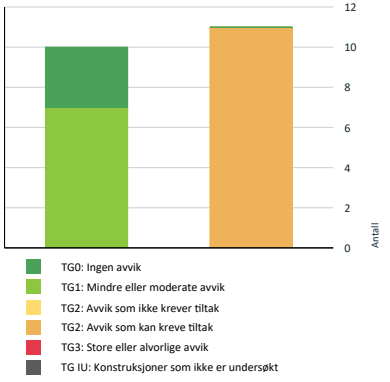
Det er etablert soverom hvor kjøkken originalt var plassert, og kjøkkenet er bygd i lukket rom med dør nærmere badet.

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser og kartlegging av eventuelle tiltak.

Oppsummering av avvik

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 1988 (byggeår).

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har oversteget halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.



TG 2 Dører

Type: Entrédør i brannklasse B30. Balkongdør med tolags isolerglass.
Alder: Entrédøren og balkongdøren er fra byggeår.

Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører har oversteget halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Betongdekke belagt med epoxy. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 5 m².
Himmelretning: Sydvest.

Undersøkt fra:
Visuelt undersøkt fra oversiden.

Innfesting/undersøttelse:
Ukjent, ikke visuelt synlig fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring:
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Konstruksjonen for uten om gulvet er eldre og har slitasje deretter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Pusset og malte overflater.
Himling: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,39 meter, og 2,18 meter i badet.

Merk at det er mindre svellinger i laminatskjøt ved kjøkkenkum, og mindre "brett" på folierte fotlister. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:
Følgende rom er målt: Stue og soverom.
Lokalt avvik: ca. 7 mm.
Retningsavvik: ca. 15 mm.

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser (nøyaktighet ± 0,2 mm/m). Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og retningsavvik ved ett punkt per vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøve og avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter. Nye målinger kan gi andre resultater. For høyere nøyaktighet, f.eks. ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

TG 1 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

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

TG 2 Innvendige dører - 2

Type: Profilerte innvendige dører.

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

Tilstandsrapport

En dør til bad har mindre skade på dørblad, og antydningen til svelling i bunn. Denne døren isolert sett vurderes til TG 2.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

En dør til badet, med mindre skade.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Herunder utskiftning av dørblad etter behov.
Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2015.

Dokumentasjon:
Ved totaloppussing av bad stiller gjeldende teknisk forskift krav til dokumentasjon av prosjektering, utførelse, materialbruk og FDV. Slik dokumentasjon foreligger ikke for dette våtrommet, og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes. Vurderingen er begrenset til synlige forhold under befaringen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malte overflater.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vanntett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Om målinger:
Fallmålingene er gjennomført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter hvor vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket. Når det gjelder måling av slukristens høyde, vurderes denne i forhold til gjeldende krav til høydeforskjell mellom slukristen og toppen av membranen ved døren. Det kan imidlertid ikke bekreftes om membranen er til stede eller dens nøyaktige høyde ved døren uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det bør på sikt foretas utbedring av høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran når badet en gang i fremtiden skal pusses opp.

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

Tilstandsrapport







4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast.
Det er registrert mansjett i sluket, men det er ikke registrert klemring.
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av badet er det vanskelig å konstantere klemming av mansjettet i sluket. I tillegg er sluket vanskelig å besiktige da det ikke var rengjort under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Sanitærinstallasjon med servant, klosett, dusjdører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er spalte under dør, men denne er for liten iht. Sintef Byggforsk sine anbefalinger på 10 mm.

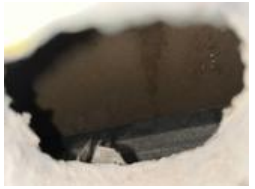
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.







KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

Tilstandsrapport

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn. Platetopp. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Mikrobølgeovn.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

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

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran:
Hovedstoppekranen er lokalisert i kjøkken og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 1 Ventilasjon

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 115 liter.
Produksjonsdato: Ukjent, men eldre.
Strømtilførsel: Via stikkontakt.
Lekkasjesikring: Ikke registrert avløp fra sikkerhetsventilen.
Plassering: Kjøkkeninnredning.
Understøttelse: Bunnplate i kjøkkenskrog.

Om vurderingen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

Stikkontakten fremstår noe misfarget. Ukjent for takstmann om dette er svimerker eller bare sot/skitt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Tiltak:

Tanken bør skiftes ut i nær fremtid.






TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

Tilstandsrapport

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av anleggets alder og manglende samsvarserklæringer, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

Tilstandsrapport





TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.
Apparatet er produsert i 2019.
Brannvarsler er montert i himling.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

Tilstandsrapport









Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

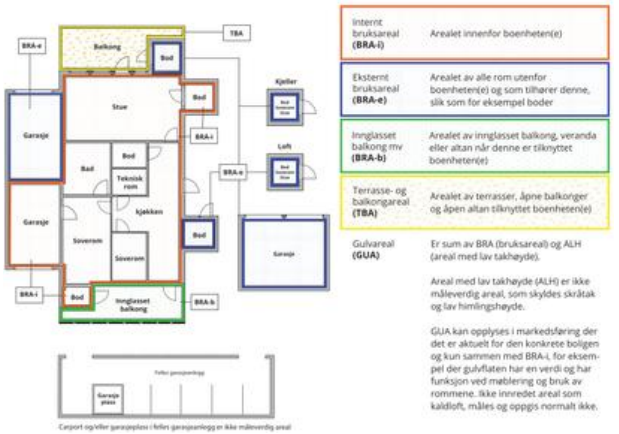
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	56			56	
Loft		3		3	
SUM	**56**	**3**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, entré, stue, kjøkken, soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 3,3 kvm. Det måleverdige arealet er beregnet til ca. 2,6 kvm. Ved normal avrundingsregel er det rundet opp i arealtabellen til 3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er etablert soverom hvor kjøkken originalt var plassert, og kjøkkenet er bygd i lukket rom med dør nærmere badet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Teknisk forskrift krever tilstrekkelig dagslys. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i kjøkken.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	56	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Sem Petros	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	7		29	910.7 m²	Ambita	Ikke relevant

Adresse
Åkebergveien 18B

Hjemmelshaver
Petros Sem Gebregziabher

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	02.04.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	02.04.2025		Fremvist		Nei

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2025	
2	02.04.2025	
3	02.08.2025	
4	03.08.2025	
5	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Åkebergveien 18B , 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 7
301 OSLO

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Sem Petros
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2021 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Åkebergveien 18B
0650 Oslo

0301-231/7/0/29

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?**: 2015
   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere beboer har pusset opp badet selv

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Ja**

Det er blitt satt i gang tiltak for å bytte alle vinduer i sameiet. Sameiet har mottatt støtte for dette. Jeg er usikker på om dette vil øke fellesgjelden.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

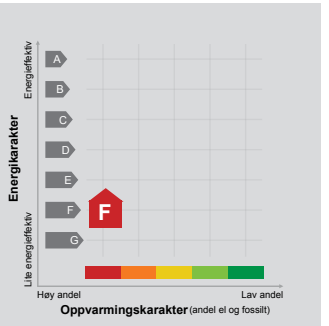
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Åkebergveien 18B
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	38
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81050821
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-97705
Dato	26.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Aksel Solberg
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.solberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0322/25 . Vår ref.: 6442-1-29 Dato: 18.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Åkebergveien 18 Sameie
Organisasjonsnr:	985291829
Seksjonseier:	Petros, Sem Gebregziabher
Medeier:	
Leilighetsnummer:	29
Adresse:	Åkebergveien 18 B, 0650 OSLO
Seksjonsnummer:	29
Gnr.	231
Bnr.	7

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82989556.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

22 seksjonseier har kjøpt garasjeplass i sameiets garasjeanlegg. Mnd. garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen for de som har garasje. Vi forutsetter at garasjen selges sammen med boligen, så megler må sørge for at kjøper (ny seksjonseier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 1/22 del av gnr. 231, bnr. 7, snr. 1 i Oslo kommune). Ved ev. separat salg av garasjen (til andre seksjonseiere) påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører på kr 731,-. Hvis ny eier ønsker å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon må vi få melding etter at eier er registrert i våre systemer med nytt kundenr. Kundenr med ønske om reservasjon sendes til reservasjon.oef@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen registrerte lån på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 332,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 332,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 215,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	27 882,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Sami Altaf Nagari pr. e-post abv18@styrerommet.no

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: abv18@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6442
ÅKEBERGVEIEN 18 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i ÅKEBERGVEIEN 18 SAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6442

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Vær obs på ny stemmeperiode, som blir 30. april - 3.mai.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Utsettelse av vindusutskifting i påvente av støtteordninger og kartlegging av energitiltak

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅKEBERGVEIEN 18 SAMEIE

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sem Petros og Sami Nagari velges som protokollvitner.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 6442 Åkebergveien 18 sameie.pdf
2. 6442 Årsregnskap 2024.pdf
3. 6442 - Årsrapport 2024-25.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til sittende styret er foreslått satt uendret til kr 100.000,-. Styret kan motta hele/deler av dette beløpet som gavekort iht skattemyndighetenes regler.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til sittende styret er foreslått sat uendret til kr 100.000,-. Styret kan motta hele/deler av dette beløpet som gavekort iht skattemyndighetenes regler.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til sittende styre settes til kr 100.000,- for overstått styre år. Styret kan motta hele/deler av dette beløpet som gavekort iht skattemyndighetenes regler.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år.

Innstilling

Styre har ikke mottatt mer enn en kandidat per verv for noen av vervene.

Roller og kandidater

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

- Sami Nagari

  Styre leder Sami Nagari ønsker å fortsette i sitt verv som styreleder i A18 sameie. Sami har jobbet iherdig med kostnadskontroll, samtidig som nødvendig vedlikehold og øvrige forbedringer har vært prioritet.

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

- Noura Hammoni Sadiali

  Noura har bidratt med å delta på styrets dugnader og komme med innspill til nødvendige forbedringer i sameie. Noura kunne ha tenkt seg, å trekke seg dersom andre kandidater ønsker seg inn i styre. Om ingen andre melder seg, kan Noura fortsette.
- Stian Andreas Evja

  Jeg har mange års erfaring som både styreleder og styremedlem, og kjenner historikken til bygården og noen av de som bor/eier i bygården. Med min bakgrunn og kompetanse innen styrearbeid, økonomi og forvaltning av boligsameier, har jeg et solid grunnlag for å bidra til utviklingen av sameiet vårt. Jeg har gjennomført kurs i styrearbeid, økonomi, HMS, likviditetssyring og rehabilitering i boligsameier, og har god erfaring med

prosessledelse.

Jeg vil jobbe for at vi tar de beste beslutningene for fellesskapet og sikrer en bærekraftig utvikling for sameiet vårt.

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

- Henrik Herdlevær
- Laksha Ranshon

  Det har vært mangel på kandidater for vervene. Laksha Ranshon har vært snill å og takket ja til å stille som vara.

Sak 6

Utsettelse av vindusutskifting i påvente av støtteordninger og kartlegging av energitiltak

Forslag fremmet av:
Stian Andreas Evja

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i sameiet vurderer å skifte ut vinduene i bygget. Vinduene er ca. 35 år gamle, men er fortsatt funksjonelle og har blitt vedlikeholdt gjennom maling og punktuelle utskiftninger av punkterte glassruter.

Imidlertid er dette en stor kostnad, og det pågår nå en omfattende kartlegging i regi av EU for energioptimalisering i boliger. Dette kan føre til nye krav og retningslinjer, samt muligheter for økonomisk støtte og gunstige finansieringsordninger for oppgraderinger.

Sameiet har derfor et godt grunnlag for å avvente denne investeringen til det foreligger mer informasjon om mulige støtteordninger og hvilke krav som vil gjelde for energieffektivisering dersom man blir nødt for å gjøre flere tiltak. Siden situasjonen ikke er kritisk eller påkrevd umiddelbart, kan det være fordelaktig å vente for å sikre best mulig økonomisk og praktisk gjennomføring av tiltaket.

Gode argumenter for utsettelse:

- Mulighet for støtteordninger – EU jobber med nye energikrav for boliger, noe som kan gi tilgang til gunstige tilskuddsordninger for vindusutskifting.

- Vedlikehold er utført nylig – Vinduene ble malt for 4 år siden i tråd med vedlikeholdsplanen, noe som forlenger deres levetid.

- Ingen akutt utskiftingsbehov – Vinduene fungerer fortsatt tilfredsstillende, og det er ikke omfattende problemer med punkterte ruter eller lekkasjer.

- Bærekraftige hensyn – Unngår unødig utskifting av materialer dersom eksisterende vinduer fortsatt er funksjonelle.

- Bedre teknologiske løsninger – Nye krav kan føre til forbedrede produkter med høyere energisparing, bedre isolasjon og lengre levetid.

- Unngå økte kostnader – Ved å vente på mulig støtte og riktigere tidspunkt, kan sameiet redusere de totale utgiftene ved prosjektet.

Kilder:

- Huseierne.no: Enighet om EPBD – vi trenger støtteordninger

- EU-direktiv om energieffektivitet i bygninger (EPBD)

- Enova og eventuelle nasjonale tilskuddsordninger

Styrets innstilling
Det ble sendt inn forslag om utskifting av vinduer på årsmøte 2024 av 2 seksjonseiere. Forslaget som fikk flest stemmer og ble vedtatt, var at det skulle avventes til 2025 for å se om det kom noen støtte ordninger på plass. Det har da kommet en støtteordning for utskifting av vinduer. Styre har søkt, og fått innvilget opp til 1394599kr i støtte for utskifting av vinduer. Tilskuddet må da senest benyttes innen 04.03.2026. Totalt prosjektkostnad estimeres et sted mellom 6-7 millioner kr.

Positivt ved utskifting:

-Vi har allerede fått innvilget støtte. Uklart om det kommer noen andre ordninger som vil gi mer støtte enn det vi har fått innvilget nå.

-Lavere U-verdier, bedre isolasjon med 3-lags glass.

-Ting blir som regel dyrere med tid.

-Iht. de fleste fagfolk er levetiden på vinduer mellom 20-30 år, våre vinduer er fra des 1988.

Negativt ved utskifting:

I tillegg til det som nevnes i forslaget til Stian, kan det nevnes at styre at det primært skal være en kortere nedbetalingstid på lånet som tas opp (2-3år). Det vil da medfølge tilsvarende høyere beløp som må innkreves i den perioden.

Mottatt tilskuddsbrev er vedlagt denne saken.

Forslag til vedtak 1
Styret vedtar å utsette utskifting av vinduene inntil videre for å avvente ytterligere avklaringer om nye energikrav, mulige støtteordninger og bedre teknologiske alternativer. Styret vil løpende overvåke utviklingen og vurdere tidspunktet for utskifting når mer informasjon er tilgjengelig.

Forslag til vedtak 2
Mottatt støtte benyttes, og vindusprosjektet gjennomføres, med mål om å skifte ut vinduene til høsten 2025. Nødvendig finansiering må søkes av styre.

Vedlegg

4. Tilskudd 1394599kr frist0402026 Klimaetaten.pdf

Til Årsmøtet i Åkebergveien 18 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Åkebergveien 18 Sameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 293.702. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:
GGi INDEPENDENT MEMBER

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 07. april 2025
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

ÅKEBERGVEIEN 18 SAMEIE
ORG.NR. 985 291 829, KUNDENR. 6442

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 700 208	1 700 208	1 712 000	0
Ladeinntekter EL-bil		56 516	19 699	0	0
Andre inntekter	3	209 808	31 433	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 966 532**	**1 751 340**	**1 712 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	0
Styrehonorar	5	-100 099	-100 093	-100 000	0
Revisjonshonorar	6	-12 781	-11 797	-13 000	0
Regnskapsførerhonorar		-54 569	-51 821	-55 000	0
Konsulenthonorar	7	-124 010	-12 919	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-582 827	-560 724	-295 000	0
Forsikringer		-182 929	-149 070	-165 000	0
Kommunale avgifter	9	-476 283	-400 792	-474 000	0
Energi/fyring		-55 249	-49 543	-50 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-107 460	-110 468	-117 000	0
Andre driftskostnader	10	-36 304	-33 032	-35 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 743 085**	**-1 490 835**	**-1 324 575**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**223 447**	**260 505**	**387 425**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	70 295	42 716	0	0
Finanskostnader	12	-40	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**70 255**	**42 716**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**293 702**	**303 221**	**387 425**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		293 702	303 221		

ÅKEBERGVEIEN 18 SAMEIE
ORG.NR. 985 291 829, KUNDENR. 6442

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Aksjer	13	1 039 540	0
Restanser på felleskostnader		0	643
Andre kortsiktige fordringer	14	125 580	4 382
Driftskonto OBOS-banken		539 327	348 328
Sparekonto OBOS-banken		40 106	1 026 815
SUM OMLØPSMIDLER		**1 744 553**	**1 380 168**
SUM EIENDELER		**1 744 553**	**1 380 169**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 614 056	1 320 354
SUM EGENKAPITAL		**1 614 056**	**1 320 354**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 308	22 434
Leverandørgjeld		114 189	37 381
SUM KORTSIKTIG GJELD		**130 497**	**59 815**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 744 553**	**1 380 169**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Åkebergveien 18 Sameie

Sami Nagari Noura Hammouni Saidali Sem G. Petros

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 619 952
Parkeringsleie	80 256
Bod	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 712 208**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 700 208**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Brudd på retningslinsjer avfallshåndtering	32 000
Enova, tilskudd	125 580
Forsikring	6 333
Nordnet	770
Nøkler	700
Oslo kommune, tilskudd	38 500
Gjensidige, skadeerstatning	5 925
SUM ANDRE INNTEKTER	**209 808**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 099.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 221, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 781.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 410
Energihuset Marked AS	-119 600
SUM KONSULENTHONORAR	**-124 010**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-238 366
Drift/vedlikehold elektro	-25 011
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 966
Drift/vedlikehold heisanlegg	-202 828
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-85 750
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 906
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-582 827**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-385 776
Renovasjonsavgift	-90 507
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-476 283**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 401
Renhold ved firmaer	-25 000
Andre fremmede tjenester	-2 646
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 221
Andre kontorkostnader	-1 835
Bank- og kortgebyr	-3 201
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-36 304**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 431
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 291
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 803
Mottatt Utbytte fra aksjene jf. note 13	37 315
Renteinntekter av konto i Nordnet jf. note 13	1 455
SUM FINANSINNTEKTER	**70 295**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-40
SUM FINANSKOSTNADER	**-40**

NOTE: 13
AKSJER

Investeringer i aksjer (opprinnelig kostpris)	1 000 000
Nordnet-kontoen	38 771
Urealisert verdiendring på aksjene (urealisert gevinst)	770
SUM	**1 039 540**

OVERSIKT OVER AKSJER

Navn	**Antall akjser**	**Markedsverdi 31.12**
MPC Container Ships AS	2 000	41 460
Rana Gruber ASA	1 300	99 190
Vår Energi ASA	2 700	95 283
Gladstone Investment	700	105 196
Högh Autoliners ASA	800	90 560
Pioneer Property Group	1 009	97 469
Global X NASDAQ 100	525	108 491
2020 Bulkers LTD	1 000	124 000
Vanguard S&P 500 ETF	22	134 445
NorAm Drilling AS	1 000	33 500
Cibus Nordic Real Estate	319	57 965
Gladstone Commercial Corp	37	6 815
J.P Morgan Nasdaq Equity	10	6 395
SUM markedsverdi 31.12		**1 000 769**

Sameiet har investert i både norske og utenlandske aksjer i henhold til oversikten over. Den opprinnelige investeringen var på kr 1 000 000. Aksjene er bokført til netto markedsverdi per 31.12.2024 og markedsverdien er kr 1 000 769.

Sameiet har mottatt et netto utbytte på kr 37 315 i 2024. Sameiet er ikke et eget skattesubjekt, og sameierne skal skattelegges forholdsmessig for sin andel av sameiets netto gevinst/tap på aksjene.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Enova, tilskudd	125 580
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**125 580**

ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sami Nagari	Åkebergveien 18 B
Styremedlem	Sem Petros	Åkebergveien 18 B
Styremedlem	Noura Hammouni Saidali	Åkebergveien 18 B
Varamedlem	James Crocker	Åkebergveien 18 A
Varamedlem	Henrik Herdlevær	Wilhelms Gate 5 B

Generelle opplysninger om Åkebergveien 18 Sameie Sameiet
består av 45 seksjoner.
Åkebergveien 18 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985291829, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Åkebergveien 18 A-B

Gårds- og bruksnummer :
231 7

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- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Autorisert regnskapsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er Flattum & Co AS.

Styrets arbeid i perioden

-Avholdt 3 styremøter, 1 ekstraordinært årsmøte og flere møter via app/telefon.
-Fjernet tre stubber fra bakgården
-Byttet skiver i heis i 18A
-Avholdt dugnad 2024
-Avhold 6 styrets dugnader
-Jordkabling av el-pumpe.
-Opprettet fond for sameie iht. årsmøte vedtak
-Fjernet tagging.
-Søkt og mottatt 119 600kr i støtte hos Enova og Klimaetaten, for karlegging av energibruk og mulig besparing.
-Gjennomført energikartlegging
-Søkt og fått innvilget 188 000kr i bomiljøtilskudd fra kommunen, for nytt sportsbod/trimrom. Prosjektet er i sluttfasen.
-Lagt ny membran ved inngang 18A, for å sikre tekniskrom i U1-18A
-Søkt og fått innvilget 1394599kr i støtte for utskifting av vinduer.
-Utskiftet mønebånd på taket.
-Sveiset vekk rust port 18B – pluss utbedringer etter innbrudd 18B
-Trappevask på anbud.
-Fått satt på manglende/skadet takstein.
-Fjernet storavfall fra fellesområder og fakturert for det.
-Opprydding av avfallsrommet, flere runder.
-Byttet lyspærer og batterier i gården.
-Opprydding av sykkel og barnevogns boden.
-Skadedyrbekjempelse tørrfruktmøll, med flere runder av oppfølging.
-Fjernet ugress fra betong, i bakgården.
-Måkt snø og strødd, i bakgård.
-Istapper fjernet fra tak

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Annen informasjon om sameiet

Styret
Styret kan kontaktes på: e-post a18@styrerommet.no. Se Åkebergveien 18 Sameies hjemmeside på https://vibbo.no/akebergveien-18 for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Det er i dag ingen vaktmesterordning, styret og eiere i bygården samarbeider om dette etter beste evne. Styret kjøper eksterne tjenester der dette ses nødvendig.

Nøkler/skilt
Nøkler kan bestilles via kontaktskjemaet på: https://vibbo.no/akebergveien-18.
Skilt til postkasse bestilles hos posten.no, alle beboere er pålagt å bytte/holde dette i stand ved inn og utflytt.

Andre tjenester
Mer informasjon finnes på: https://vibbo.no/akebergveien-18.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82989556. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Fått membran ved inngangsport 18A. Nytt mønebånd på tak.	Sikring mot lekkasjer.
2023	Vanntettet balkongene med Sikafloor. Tettet potensielle lekkasje punkter på tak.	
2022	Carport sensor er installert	Sensoren oppdager biler på vei ut, for å forenkle hverdagen for bileiere.
2022	Installert elektronisk låssystem	Som støtter app, kode og kodebrikke. For å sikre korrekt tilgangsstyring til bygg.
2022	Sameiets dører er vedlikeholdt og byttet nødvendige deler.	Omfattende service av sameiets dører er utført.
2020	Rehabilitert bakgård	Nytt membran og nytt dekke lagt i bakgården over garasjeanlegget. Nytt gjerde mellom nabo.
2020	Vannmåler installert	
2020	Oppdatert calling-anlegget	Omprogrammert, slik at man kan åpne ytterdørene med en knapp.
2020	Samtlige vinduer er malt av seksjonseierne.	

2019	Tilrettelagt for elbil lading i garasjen	
2019	Led-lys installert i garasjeanlegget	
2018	Skiftet låssystemet	
2017	Fasadevask av bakgård og serv. takrenner	
2016	Oppgraderinger i bakgård	- Utelys i bakgården oppgradert med LED lys og el-sensorer - Kjøpt inn to nye parkbord og to benker - Veggmaleri med motiv fra nærmiljøet - Etablert sandkasse
2016	Rens av ventilasjonskanaler	Utbedring/utskiftning av ventilasjonsaggregat
2014 - 2015	Etablert sykkelrom	
2014 - 2015	Etablert barnevognrom	
2014 - 2015	Etablert søppelrom	

Klimaetaten

Oslo

Åkebergveien 18 sameie

v/OBOS Eiendomsutvikling AS, Hammersborg torg 1
0179 OSLO
Norge
Organisasjonsnummer: 985291829

Saksnummer: 10156
Deres referanse: Sami Nagari
Sted, dato: Oslo, 04.03.2025

Søknaden er godkjent

Vi har gleden av å informere om at søknaden om støtte til Bytte av vinduer og ytterdører i borettslag og sameier, registrert 29.01.2025 er godkjent. Du har fått tilsagn på 1 394 599 kr.

Navn	Antall	Kostnad	Tilsagn
Bytte til vinduer og ytterdører med U-verdi lavere eller tilsvarende 0,8W/m²K		6 972 994	1 394 599

Viktig informasjon om tilskuddsordningen

- Støtten er begrenset til maksimalt 2 000 000 per borettslag eller sameie
- Tilskuddet er på 20% av godkjente kostnader til utskiftning av vinduer og ytterdører med U-verdi tilsvarende 0,8W/m²K eller lavere
- **For listeførte bygg** er tilskuddet på 15% av godkjente kostnader til utskiftning av vindu eller varevindu med U-verdi tilsvarende 1,0 W/m²K eller lavere
- Fristen for å gjennomføre tiltaket og sende inn sluttrapporten er 04.03.2026

Hva gjør jeg nå?

Nå som søknaden er godkjent kan du sette i gang med tiltaket.

Hvordan få pengene utbetalt?

Når du har gjennomført tiltaket og betalt, må du sende inn sluttrapport. Du finner sluttrapporten i saken din i tilskuddsportalen ved å trykke på "søknader" i venstremenyen. I rapporten laster du opp dokumentasjon som viser at tiltaket er utført.

Krav til dokumentasjon:

- Faktura for arbeidet
- Dokumentasjon som viser spesifiserte kostnader til tiltaket dersom dette ikke fremkommer av faktura. Eksempelvis bekreftelse fra leverandør.

Vi forbeholder oss retten til å etterspørre mer dokumentasjon.

Klimaetaten Oslo

Din frist for å sende inn sluttrapporten i tilskuddsportalen er 04.03.2026. Hvis du ikke sender inn rapporten innen denne fristen vil saken bli avsluttet uten utbetaling.

Informasjon om utbetaling

Utbetalingen skjer etter at vi har kontrollert at vi har fått dokumentasjonen vi trenger. Se oppdatert informasjon om behandlingstid ved å logge deg inn på tilskuddsportalen.klimaoslo.no og gå til "spørsmål og svar".

Det du får utbetalt avhenger av de faktiske kostnadene til tiltaket. Dersom kostnadene er lavere enn i søknaden, kan også støtten bli lavere. Dersom kostnadene blir høyere, har vi ikke mulighet til å gi mer i støtte enn det du har søkt om etter at tiltaket er startet.

Bagatellmessig støtte

Denne støtten fra Klima- og energifondet er såkalt bagatellmessig støtte. Et foretak kan ikke motta mer enn 300 000 euro over en periode på tre regnskapsår.

Dersom foretaket er en del av et konsern gjelder beløpsgrensen på 300 000 euro for konsernet som helhet. Din virksomhet er selv ansvarlig for å undersøke om andre deler av konsernet har mottatt støtte og gi korrekt informasjon om tidligere mottatt bagatellmessig støtte for konsernet. Ulovlig støtte kan kreves tilbakebetalt.

Ved å ta imot støtte bekrefter søker at retningslinjene er forstått og overholdt.

Klagerett

Dette er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Du kan klage på vedtaket etter forvaltningslovens §28. Send eventuell klage med begrunnelse til fondet@kli.oslo.kommune.no innen tre uker fra du fikk svar på søknaden.

Ved spørsmål kan du kontakte oss på vår e-post fondet@kli.oslo.kommune.no.

Med vennlig hilsen,

Klima- og energifondet

Oslo kommune Klimaetaten

Signert av: Anneli Jarnvig Jensen, 04.03.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.05.25
Selskapsnummer: 6442 **Selskapsnavn:** ÅKEBERGVEIEN 18 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sem Petros og Sami Nagari velges som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til sittende styre settes til kr 100.000,- for overstått styre år. Styret kan motta hele/deler av dette beløpet som gavekort iht skattemyndighetenes regler.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Sami Nagari

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Noura Hammoni Sadiali
- [ ] Stian Andreas Evja

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Henrik Herdlevær
- [ ] Laksha Ranshon

Sak 6 Utsettelse av vindusutskifting i påvente av støtteordninger og kartlegging av energitiltak

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Styret vedtar å utsette utskifting av vinduene inntil videre for å avvente ytterligere avklaringer om nye energikrav, mulige støtteordninger og bedre teknologiske alternativer. Styret vil løpende overvåke utviklingen og vurdere tidspunktet for utskifting når mer informasjon er tilgjengelig.
- [ ] Mottatt støtte benyttes, og vindusprosjektet gjennomføres, med mål om å skifte ut vinduene til høsten 2025. Nødvendig finansiering må søkes av styre.

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ÅKEBERGVEIEN 18 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 985291829
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 09:00 til 3. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Sem Petros og Sami Nagari velges som protokollvitner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til sittende styret er foreslått satt uendret til kr 100.000,-. Styret kan motta hele/deler av dette beløpet som gavekort iht skattemyndighetenes regler.

Styrets innstilling
Godtgjørelse til sittende styret er foreslått sat uendret til kr 100.000,-. Styret kan motta hele/deler av dette beløpet som gavekort iht skattemyndighetenes regler.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse til sittende styre settes til kr 100.000,- for overstått styre år. Styret kan motta hele/deler av dette beløpet som gavekort iht skattemyndighetenes regler.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år.

Innstilling
Styre har ikke mottatt mer enn en kandidat per verv for noen av vervene.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Sami Nagari (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sami Nagari

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Stian Andreas Evja (12 stemmer)
Noura Hammoni Sadiali (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian Andreas Evja
Noura Hammoni Sadiali

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Henrik Herdlevær (11 stemmer)
Laksha Ranshon (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Herdlevær
Laksha Ranshon

6. Utsettelse av vindusutskifting i påvente av støtteordninger og kartlegging av energitiltak

Fremmet av: Stian Andreas Evja

Styret i sameiet vurderer å skifte ut vinduene i bygget. Vinduene er ca. 35 år gamle, men er fortsatt funksjonelle og har blitt vedlikeholdt gjennom maling og punktuelle utskiftninger av punkterte glassruter.

Imidlertid er dette en stor kostnad, og det pågår nå en omfattende kartlegging i regi av EU for energioptimalisering i boliger. Dette kan føre til nye krav og retningslinjer, samt muligheter for økonomisk støtte og gunstige finansieringsordninger for oppgraderinger.

Sameiet har derfor et godt grunnlag for å avvente denne investeringen til det foreligger mer informasjon om mulige støtteordninger og hvilke krav som vil gjelde for energieffektivisering dersom man blir nødt for å gjøre flere tiltak. Siden situasjonen ikke er kritisk eller påkrevd umiddelbart, kan det være fordelaktig å vente for å sikre best mulig økonomisk og praktisk gjennomføring av tiltaket.

Gode argumenter for utsettelse:

- Mulighet for støtteordninger – EU jobber med nye energikrav for boliger, noe som kan gi tilgang til gunstige tilskuddsordninger for vindusutskifting.

- Vedlikehold er utført nylig – Vinduene ble malt for 4 år siden i tråd med vedlikeholdsplanen, noe som forlenger deres levetid.

- Ingen akutt utskiftingsbehov – Vinduene fungerer fortsatt tilfredsstillende, og det er ikke omfattende problemer med punkterte ruter eller lekkasjer.

- Bærekraftige hensyn – Unngår unødig utskifting av materialer dersom eksisterende vinduer fortsatt er funksjonelle.

- Bedre teknologiske løsninger – Nye krav kan føre til forbedrede produkter med høyere energisparing, bedre isolasjon og lengre levetid.

- Unngå økte kostnader – Ved å vente på mulig støtte og riktigere tidspunkt, kan sameiet redusere de totale utgiftene ved prosjektet.

Kilder:

- Huseierne.no: Enighet om EPBD – vi trenger støtteordninger

- EU-direktiv om energieffektivitet i bygninger (EPBD)

- Enova og eventuelle nasjonale tilskuddsordninger

Styrets innstilling
Det ble sendt inn forslag om utskifting av vinduer på årsmøte 2024 av 2 seksjonseiere. Forslaget som fikk flest stemmer og ble vedtatt, var at det skulle avventes til 2025 for å se om det kom noen støtte ordninger på plass. Det har da kommet en støtteordning for utskifting av vinduer. Styre har søkt, og fått innvilget opp til 1394599kr i støtte for utskifting av vinduer. Tilskuddet må da senest benyttes innen 04.03.2026. Totalt prosjektkostnad estimeres et sted mellom 6-7 millioner kr.

Positivt ved utskifting:

-Vi har allerede fått innvilget støtte. Uklart om det kommer noen andre ordninger som vil gi mer støtte enn det vi har fått innvilget nå.

-Lavere U-verdier, bedre isolasjon med 3-lags glass.

-Ting blir som regel dyrere med tid.

-Iht. de fleste fagfolk er levetiden på vinduer mellom 20-30 år, våre vinduer er fra des 1988.

Negativt ved utskifting:

I tillegg til det som nevnes i forslaget til Stian, kan det nevnes at styre at det primært skal være en kortere nedbetalingstid på lånet som tas opp (2-3år). Det vil da medfølge tilsvarende høyere beløp som må innkreves i den perioden.

Mottatt tilskuddsbrev er vedlagt denne saken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret vedtar å utsette utskifting av vinduene inntil videre for å avvente ytterligere avklaringer om nye energikrav, mulige støtteordninger og bedre teknologiske alternativer. Styret vil løpende overvåke utviklingen og vurdere tidspunktet for utskifting når mer informasjon er tilgjengelig.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Mottatt støtte benyttes, og vindusprosjektet gjennomføres, med mål om å skifte ut vinduene til høsten 2025. Nødvendig finansiering må søkes av styre.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **8**
Antall stemmer for vedtak 2: **4**
Antall blanke stemmer: **1**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Oslo 11.05.2025

Sami Nagari

Sem Petros

DNB Eiendom AS
DNB Eiendom AS, avd. Gamle Oslo - Bjørvika v/Newa Aram
Postboks 9039 Grønland, 0133 OSLO
E-post: Newa.Aram@dnbeiendom.no

8385579 6442/29 19.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.03.2025.

Boligselskap: 6442, Åkebergveien 18 Sameie
Organisasjonsnr: 985.291.829
Eier: Sem Gebregziabher Petros
Leieobjekt: 29
Seksjonsnummer: 29
Adresse: Åkebergveien 18 B, 0650 OSLO
Hjemmeside: www.abv18.no

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 82989556.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 22 seksjonseier har kjøpt garasjeplass i sameiets garasjeanlegg. Mnd. garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen for de som har garasje. Vi forutsetter at garasjen selges sammen med boligen, så megler må sørge for at kjøper (ny seksjonseier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 1/22 del av gnr. 231, bnr. 7, snr. 1 i Oslo kommune). Ved ev. separat salg av garasjen (til andre seksjonseiere) påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører på kr 731,-.
- Hvis ny eier ønsker å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon må vi få melding etter at eier er registrert i våre systemer med nytt kundenr.
- Kundenr med ønske om reservasjon sendes til reservasjon.oef@obos.no
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.332,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	545,-	1,-	25.408,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Heidi Holen, tlf: 22 86 57 63, e-post: heidi.holen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Sami Nagari, e-post: sami.a.nagari@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R

for

Åkebergveien 18 sameie, org. nr. 985291829

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 03.04,1989.
Revidert i årsmøte 04.04.2018 iht, ny Eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65.
Revidert i digitalt ekstraordinært årsmøte 15.09-23.09.

1. Innledende bestemmelser1-

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Åkebergveien 18 sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 03.04.1989.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 44 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon (næringsseksjon) på eiendommen gnr. 231, bnr. 007 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2.1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i ledd 5. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3.1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes

av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

(1) Eiere av seksjon 1, garasjeseksjonen (næringsseksjonen), står fritt til å drive utleie eller eventuelt selge ideelle andeler i seksjonen.

Utleie og/eller salg av andeler/garasjeplasser krever ikke samtykke fra sameiermøtet eller styret i sameiet. Imidlertid plikter eier av andeler/garasjeplasser å informere styret når salg eller ny utleie finner sted.

(2) Garasjeseksjonen kan kun benyttes til parkering av motorkjøretøy.

(3) De øvrige sameierne har ingen særlig forkjøpsrett når en andel i garasjeanlegget selges, heller ingen fortrinnsrett til å inngå leiekontrakt ved utleie av garasjeplass.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform6-

1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med 95% på boligseksjonene og 5% på garasjeseksjonen.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)7-

1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret — Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre, Styret skal bestå av en leder og to 2 andre medlemmer. Det skal velges 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av

sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle budsjett
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme (dvs. garasjeseksjonen har da også 1 stemme), og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

(4) Minst 3 sameiere må være representert for at det kan treffes gyldige vedtak.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

h) Endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige

felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg

enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring10-

1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER FOR ÅKEBERGVEIEN 18, SAMEIE
Gnr. 231 bnr. 7 Oslo org.nr. 985 291 829

Vedtatt på Ordinært Sameiermøte onsdag 29.april 2015

Disse husordensregler skal behandles, evalueres og eventuelt justeres på ordinær sameiermøte våren 2016.

1. FORMÅL

Husordensreglene har til formål å skape gode forhold og trivsel innen boligsameiet og mellom naboer, samt verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

1.1 GENERELLE REGLER

Den enkelte sameier og beboer er ansvarlige for at husordensreglene overholdes av husstanden og de som har adgang til leiligheten og fellesarealene.

Meldinger fra styret til beboere, er å betrakte som midlertidige husordensregler inntil de eventuelt vedtas på førstkommende sameiermøte.

Leilighetene må bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leilighetene til verksted eller annen virksomhet som kan sjenere naboer eller utsette eiendommen for fare eller skade.

Enhver forplikter for øvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere jfr. § 16a i Lov om eierseksjoner.

For å forebygge skadeverk og bidra til at husordensreglene blir fulgt er det kameraovervåking av sameiets fellesområder.

Seksjonseier som leier ut er ansvarlig for at deres leietakernes følger sameiets husordensregler. På samme måte er det seksjonseier som gir andre adgang til sameiet ansvarlig for at sameiets husordensregler blir fulgt.

1.2 Støy

Volumet på TV, radio, musikkanlegg og lignende må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Lydkilder som radioer og høyttalere skal fortrinnsvis monteres på innervegger og ikke på vegg mot naboer.

Avspilling av musikk eller annen høylytt underholdning eller aktivitet, samt banking, boring, vaskemaskin etc. er ikke tillatt før kl. 07.00 og ikke etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboleilighetene. Vis hensyn spesielt på sommertid med åpne vinduer.

Ved større sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd med oppslag i trappeoppgang.

Musikkøving samt annet sterkt støyende virksomhet som boring i betong, hamring og banking i forbindelse med opp-pussing er kun tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 20.00.

1.3 Innvendig renhold

Enhver beboer er ansvarlig for renhold og orden i sin egen leilighet, samt på egen balkong / terrasse.

I fellesrom, trappeoppgang o.l. må oppslag eller meddelelser ikke settes opp på andre steder enn oppslagstavlene.

1.4 Vasker, sluk og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet i leiligheten er.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping av avløpsrør må ikke tømmes i vask, sluk eller WC. Det må kun kastes toalettpapir i WC. Tørkepapir, bleier, bind og annet kan tilstoppe toalettet. Sluk på bad må rengjøres for hår, såpereester og annet.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

1.5 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann og avløp ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er beboeren ansvarlig for.

1.6 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer. Det er forbudt å lufte gjennom døren til felles korridor / trappeoppgang.

1.7 Elektrisk anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Endringer, ombygning av det elektriske anlegget skal skje i henhold til offentlige regler og kun utføres av autorisert elektriker.

1.8 Utstyr for digital tilknytning

Utstyret for digital tilknytning og dets ledningsnett skal benyttes i henhold til bruksanvisning fra leverandøren(e) - eller i mangel av slik(e) bruksanvisning(er) disse retningslinjer:

a) Kun apparatkabler godkjent av leverandøren(e) skal anvendes mellom kontakter og egne apparater. Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende, og ikke skape forstyrrelser for andre.

b) Inngrep i kontakter eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.

1.9 Utvendig bruk / fasade

Det er generelt ikke tillatt med fasadeendringer.

Det er ikke tillatt å montere opp TV/-radioantenner eller parabolantenner.

Merknad overgangsordning: Alle antenner- og parabol anlegg på balkonger/terrasser/fasader skal fjernes innen 01.01.2016. Sameiet harvåren 2015 inngått fellesavtale med Get omlevering av TV-signaler og internett til alle leiligheter i sameiet.

Markiser / solavskjerming skal være i tråd med gitte retningslinjer angående fargevalg (*Styret gis fullmakt til å bestemme fargekode/type og føre til dette til*) og i samsvar med byggets øvrige utseende.

Fastmontert utelamper skal være i tråd med gitte retningslinjer angående fargevalg (*Styret gis fullmakt til å bestemme fargekode/type og føre til dette til*) og i samsvar med byggets øvrige utseende.

Overgangsbestemmelse: Styret skal registre eksisterende markiser / solavskjerming og utelamper. Ingen er pålagt å fjerne disse, men i forbindelse med anskaffelse av nye markiser / solavskjerming og utelamper, eller utskifting av markise/solavskjermingsduk skal sameiets valgte type/fargekode benyttes.

Beboere skal holde balkonger / terrasser ryddige og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende.

Borsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l. må ikke foregå fra vinduer eller balkonger / terrasser.

Klær som henger til tørk på balkong / terrasse må henge så lavt at klærne ikke kan sees utenfra.

Klær og annet må ikke henges til tørk fra vinduet eller på utsiden av balkonger/terrasser.

1.10 Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugingsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator kobles direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleiligheter eller forstyrre ventilasjonen der.

Det er viktig at ventilasjonsanlegget ikke slåes av eller kobles fra, da dette kan føre til problemer med mugg eller sopp i leiligheten.

1.11 Røkvarsler og brannslukningsutstyr

Beboer er selv ansvarlig for å skifte batteri i leilighetens røkvarsler og for å påse at brannslukningsapparatet i leiligheten er i forskriftsmessig stand. Brannslukningsapparatet må ikke fjernes fra leiligheten.

1.12 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill / engangsgrill på balkong /terrasse. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Gasstank skal oppbevares ute der det er god luftgjennomstrømning og ikke inne eller i bod.

Det er ikke tillatt å grille eller tenne bål i sameiets bakgard eller fellesarealer.

1.13 **Fyrverkeri**

Bruk av alle former for fyrverkeri er forbudt i sameiet. Dette omfatter både fellesarealer og private balkonger / terrasser. Forbudet gjelder også utearealene på bakke nivå.

1.14 **Oppsett av strømladere for elektriske kjøretøy**

Oppsett av strømladere (og måler for strømforbruk) for elektriske kjøretøy må påkostes av den enkelte eier / bruker. Oppsett av strømladere bestilles via sameiets styre, som innhenter pristilbud, bestiller og ordner det praktiske. Anlegg for strømladere skal forhåndsbetaltes og refunderes ikke. Hurtiglader for bil er ikke tillatt; uten at det er montert eget anlegg som er beregnet for dette. Skader på sameiets elektriskanlegg som følge av feil bruk av strømlader vil belastes eier av biloppstillingsplassen. Sameiets styre fastsetter til enhver tid pris og avregning for strømladere for kjøretøy.

2. BRUK AV INNVENDIGE FELLESAREALER

2.1 **Trappeoppganger og korridorer**

Ingen gjenstander tilhørende beboere – heller ikke barnevogner, ski, kjelker, sykler, sko, avfall, møbler,– må settes utenfor leiligheten, men kun inne i hver leilighet eller hver leilighets egen kjellerbod. Dette innebærer at f.eks. trappeoppgangene, korridorene, bakgård ikke kan benyttes som midlertidig eller permanent oppbevaringsplass.

2.2 **Kjeller-garasjeganger**

Kjeller-garasjeganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

2.3 **Bruk av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren**

Biloppstillingsplassene i garasjekjelleren skal kun benyttes til oppstilling av biler eller eventuelt motorsykler for de som har leiet / eier garasjeplass. Dekk, sykler o.l. skal ikke sta pa oppstillingsplasser eller felles arealer i garasjen. Arbeider som aksepteres utført på biloppstillingsplass / i garasjen er: Mindre vedlikeholdsarbeider som skifte av dekk bytting av lyspærer o.l. Andre former for arbeid utført på bil/motorsykkel o.a. aksepteres ikke. Bruk av strøm i garasjekjelleren og strekking av kabler for å kunne benytte seg av strøm er ikke tillatt.

2.4 **Bruk av åpen flamme**

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt på grunn av brannfare.

2.5 **Barns lek**

2.5.1 Ballspill på fellesområdene er ikke tillatt.

2.5.2 Heiser, trappeoppganger, korridorer, kjeller, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.

2.5.3 Sykler, rullebrett og rulleskøyter skal generelt ikke benyttes i trappeoppganger, korridorer. eller bakgård. Sma barn t.o.m. 6 år kan bruke trehjulssykler o.l. i bakgården.

2.5.4 Foreldre må passe på at barna holder seg til den del av bakgård som er avsatt til lekeplassene hvor de kan utfolde sine aktiviteter.

Foreldre nå påse at barn ikke skriver pa / tilsøler vegger eller på annen måte gjør skade på bygg eller anlegg.

Foreldre er ansvarlig for eventuelle skader barna påfører eiendommen, og ma gjøre reint etter barna dersom de soler til gjerder, dører, trappeoppganger o.l.

2.6 **Avfall, tilsmussing**

2.6.1 Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus e.l. på fellesarealer.

2.6.2 Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre ville dyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det medfører plager med avføring fra fugler.

2.7 **Rengjøring**

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppgang, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk. skal den enkelte gjøre rent etter seg.

2.8 **Rengjøring av inngangsdører**

Rengjøring av egen inngangsdør (også på utsiden) med dørkarm mot korridor/fellesarealer er den enkelte eier / leietakers oppgave.

2.9 **Rømningsveier – Vinduer i trappeoppgang**

Trappeoppgangene og felles korridorene i garden er rømningsveier. Disse ma holdes åpnet og det må ikke oppbevares møbler, sykler, barnevogner eller annet som i disse arealer. Utgangsdørene skal holdes lukket av brannsikkerhets- og innbruddsikkerhetshensyn.

Vinduer i trappeoppgang skal holdes lukket i vinterhalvåret.

2.10 **Skilting/merk av ringetablå, postkasser og på inngangsdør til leiligheter. Flyttegebyr.**
Ringetablåer, postkasser og inngangsdører til leiligheter skal merkes med seksjonsnummer / posten H-nummer. I tillegg skal postkasser merkes med beboernes / husholdets navn.
Skiltene skal ha samme farge og utforming.

Når en ny eier eller leietaker flytter inn skal dette varsles styret skriftlig med opplysning om navn som skal stå på postkassen.

Styret sørger for bestilling og montering av nytt navneskilt for post.

Nar en seksjonseier selger sin leilighet eller leietaker flytter ut skal seksjonseieren som selger eller leier ut, betale et flyttegebyr til sameiet. Styret har fullmakt til å utstede flyttegebyret og fastsetter til enhver tid gebyrets størrelse. **Pr. tiden er gebyret på kr 1 000,00.**

Flyttegebyret skal dekke kostnadene for nye navneskilt, samt dekke merkostnadene med slitasje på heiser, dører og fellesareal som flytting innebærer.
Seksjonseiere som selv bor i sin leilighet i sameiet som leier ut en hybel eller rom omfattes ikke av flyttegebyret.

3. DØRER OG PORTER

3.1 **Låsing av dører**

Hovedinngangsdører, garasjeporten og nødutganger skal holdes låst til enhver tid. Beboere må ikke slippe uvedkommende inn i bygningen.

3.2 **Porter**

Portene / dørene til bakgården skal ikke unødvendig sta åpen, men holdes låst. Ingen uvedkommende skal slippes inn.

3.3 **Garasjeporten**

Garasjeporten skal ikke stå åpen. Porten skal holdes låst. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen for man kjører videre, slik at ingen uvedkommende slippes inn.

3.4 **Melding om defekte låser m.v.**

Dersom dører eller garasjeporten ikke fungerer, må beskjed gis til vaktmester eller styret.

4. BRUK AV UTVENDIGE FELLESAREALER

4.1 **Vegetasjon og beplantning**

Alle beboere må bidra til å verne om vegetasjon, plener og beplantning.

4.3 **Bilkjøring**

Bilkjøring er ikke tillatt i bakgården eller i portrommet i oppgang B.

4.4 **Parkering**

Parkering er ikke tillatt pa eiendommens adkomstveier eller fellesarealer.

Sykler og barnevogner skal kun plasseres på anvist sted til dette bruk.

Eiere / leietagere med bil eller mopeder/motorsykler må inngå avtale om kjøp eller leie av garasjeplass for å kunne parkere i garasjen.

5. REGLER FOR AVFALLSHÅNDTERING

5.1 **Avfallsbeholdere**

Det kildesorteringssystem som til enhver tid er fastsatt ved oppslag i søppelrom/ved søppelkasser må følges. Alt avfall må være godt innpakket, og alt avfall som skal kastes må være sammenpresset til et minimumsvolum. Pappesker og flyttemateriell skal enten legges i dunk for papp / papir eller leveres på gjenvinningsstasjon hvis det ikke får plass. Avfall som settes igjen utenfor avfallsbeholdere blir ikke hentet av renholdsetaten, men må fjernes på beboernes bekostning i form av økte fellesutgifter.

Det er ikke lov å sette i fra seg avfall, gamle møbler, skrot o.l. på sameiets fellesarealer eller fellesrom.

5.2 **Spesialavfall**

Avfall som ikke kan eller bør plasseres i søppelkassene må beboeren selv sørge for å få borttransportert til kommunens mottak for spesialavfall. Giftig avfall, elektronisk avfall, maling, lysstoffrør etc. og alt annet av spesialavfall skal ikke kastes i avfallsbeholdere på fellesareal, men må leveres på miljøstasjon eller til miljøcontainer på f. eks. bensinstasjon.

5. 3 **Større avfallsmengder og gjenstander.**
Den enkelt er selv ansvarlig for bortkjøring av større avfallsmengder etter f. eks. fylling, opp-pussing o.l., samt fjerning av større gjenstander som gamle møbler, kjøleskap o.l.
Slikt avfall skal ikke hensettes på sameiets felles arealer eller forårsake overbelastning av sameiets faste avfallshåndtering.

5.4 **Tilleggsgebyr for fjerning av avfall**

De som ikke overholder reglene for avfallshåndtering vil bli gjort økonomisk ansvarlig for merkostnadene dette påfører boligsameiet. Dette skjer i form av et **Tilleggsgebyr for fjerning av avfall**. Styret har fullmakt til å utstede gebyret og fastsetter til enhver tid gebyrets størrelse. **Pr. tiden er gebyret på kr 2 000,00.**
Gebyret ilegges seksjonseiere som selv ikke overholder sameiets regler for avfallshandtering, eller som har gitt adgang til personer som ikke følger reglene for avfallshåndtering.

Seksjonseier som leier ut er således ansvarlig for å betale tilleggsgebyr for fjerning avfall som følge av leietakernes brudd på sameiets regler for avfallshåndtering.

6. HUSDYRHOLD

6.1 Det er tillatt å holde husdyr som hunder, fugler m.m. inne i leilighetene så lenge dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere, og er samsvar med offentlige bestemmelser.

6.2 Husdyr skal alltid føres i bånd på sameiets felles arealer av voksen ansvarlig person.
Barn må ikke alene gis ansvar for dyr.

6.3 Båndtvang gjelder også katter. Det er således ikke tillatt med katter som går fritt ut og inn av leilighetene; kun såkalte "innekatter".

Overgangsbestemmelse: Båndtvang for katter gjelder ikke katter som beboere har pr. 29.04.15. Beboere må varsle styret skriftlig som eventuelle slike katter.

6.3 Det er ikke tillatt å lufte eller sette fra seg dyr på fellesarealene, dette gjelder også gjester som medbringer dyr. Ekskrementer skal fjernes omgående.

Brudd på dette vil medføre tilleggsgebyr for fjerning avfall, jmf. husordensreglenes punkt 5.4.

7. ANSVARSFORHOLD

7.1 Den enkelte sameier er ansvarlig for eventuelle skader på all eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/ de han har gitt adgang til eiendommen.

8. GENERELT

Henvendelser, klager m.m. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes pr. e-post til styret.

Leietakere skal fortrinnsvis rette sine henvendelser til utleier.

Leietagere i sameiet må gi utleier / sameiet adgang til leiligheten for nødvendige reparasjoner og utbedringer. Utleier har rett til å inspisere leilighetene. Slik inspeksjon skal normalt være varslet på forhånd. I ekstraordinære tilfeller kan imidlertid inspeksjon foretas uten varsel.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 18[BY] OSLO 5 [TLF] 35060
JOD/bs

66 20 20

Oslo, den 5.2.90.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Åkebergveien 18 og 22

Journalnr. 87/561

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
25.1.90

Bygningens art
Boligblokk m/garasje i kjeller

Byggherre
Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 OSLO 5

Byggemelder
Ark.kontor 4 B A/S, Fredensborgvn.11, 0177 OSLO 1

Ansvarshavende
Sjefing. Leiv Jordal, c/o Selmer-Furuholen - Oslo A/S,
Postboks 9006 Vaterland, 0134 OSLO 1

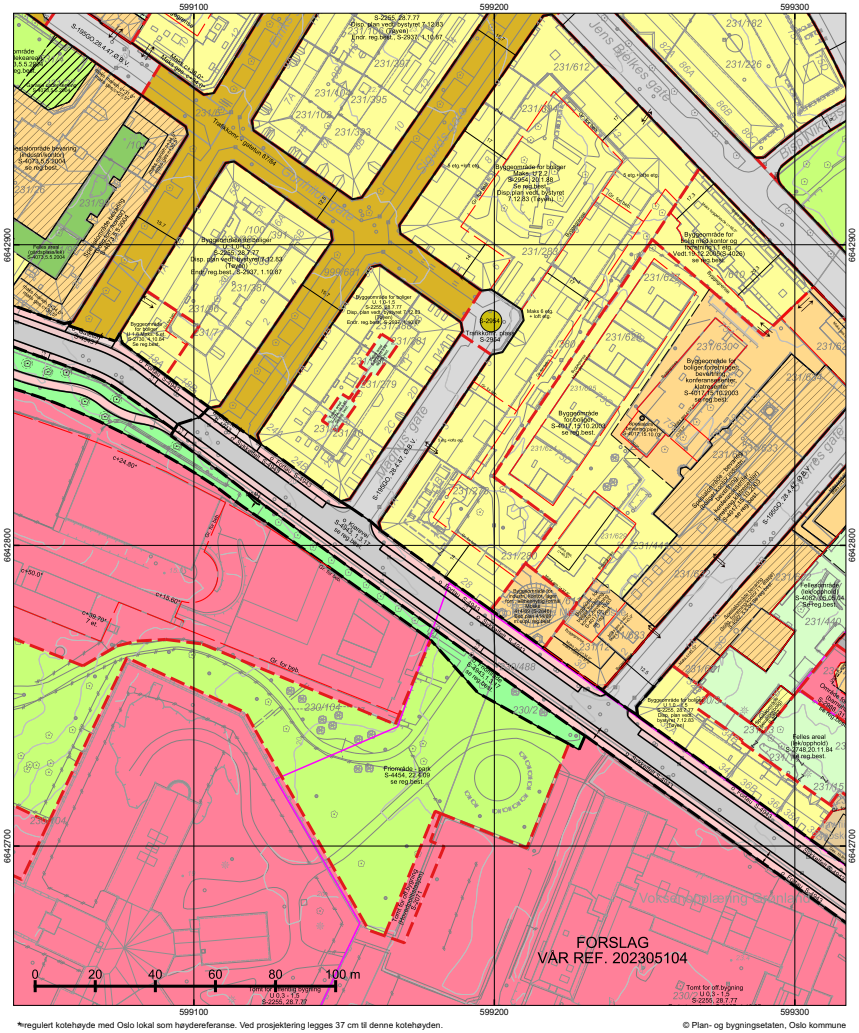
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Jan O.Davidsen

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138828/ 86506196
Deres ref.: 18562/ AD00297@MSDNB
Adresse: MAGNUS' GATE 1C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/278

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 148 - Bolig/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

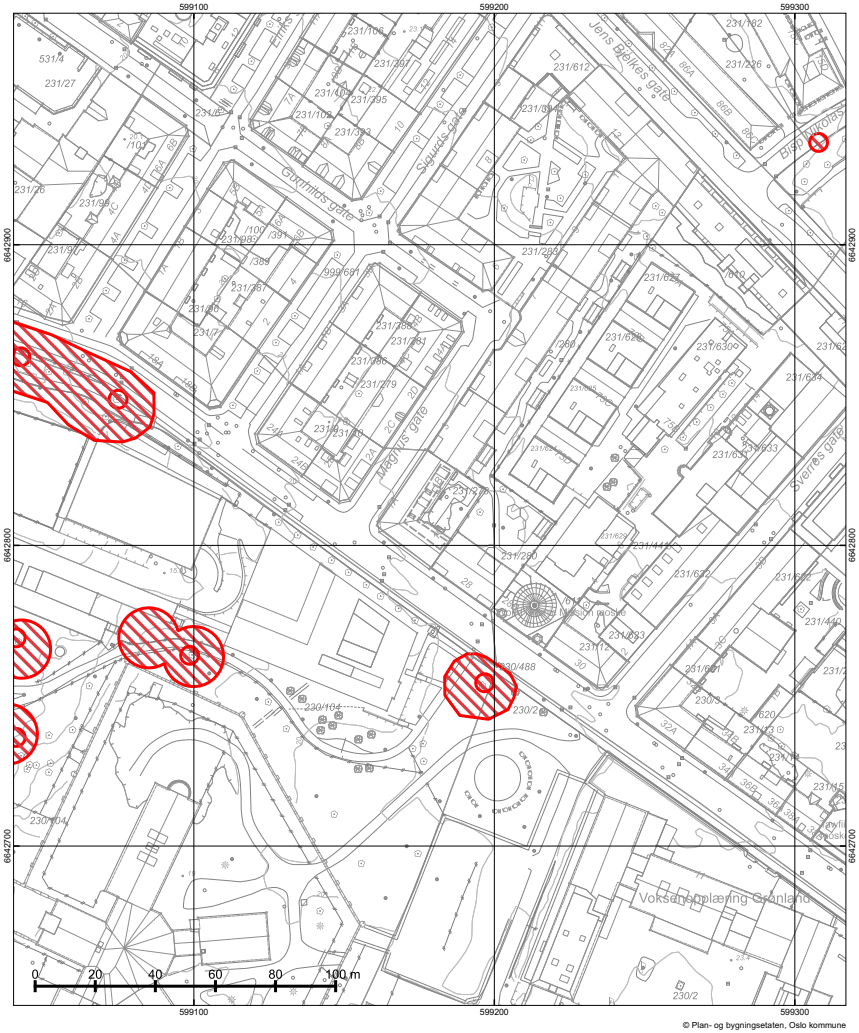
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

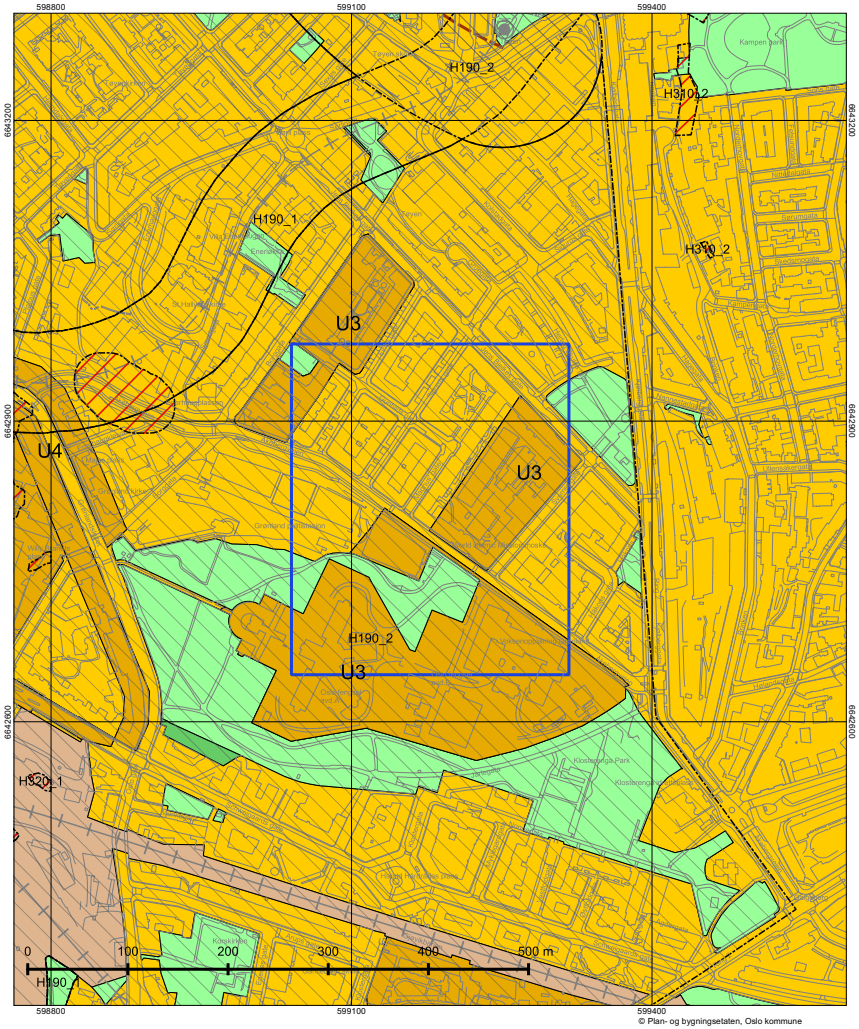
Dato: 24.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138828/ 86506196
Deres ref.: 18562/ AD00297@MSDNB
Adresse: MAGNUS' GATE 1C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/278

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138828/86506196
Deres ref.: 18562/ AD00297@MSDNB

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



DAGBOKFØRT 12.APR.89 022533

BYSKRIVEREN I OSLO

Rett kopi bekreftes.
ALF ERIK JENTOFT
ADVOKATFULLMEKTIG

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

ÅKEBERGVEIEN 18

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Oslo Byfornyelse A/S	Oslo B	37 21 15

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
231	007		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Oslo Byfornyelse A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som boretts-lag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller
[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 3787	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	G	430		21	B	58		41	B	55	
2	B	74		22	B	101		42	B	81	
3	B	64		23	B	93		43	B	85	
4	B	81		24	B	58		44	B	54	
5	B	81		25	B	77		45	B	96	
6	B	62		26	B	58		46			
7	B	74		27	B	86		47			
8	B	58		28	B	89		48			
9	B	77		29	B	58		49			
10	B	58		30	B	101		50			
11	B	86		31	B	93		51			
12	B	89		32	B	58		52			
13	B	58		33	B	77		53			
14	B	101		34	B	58		54			
15	B	93		35	B	86		55			
16	B	58		36	B	89		56			
17	B	77		37	B	58		57			
18	B	58		38	B	101		58			
19	B	86		39	B	93		59			
20	B	89		40	B	70		60			
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		3787	

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

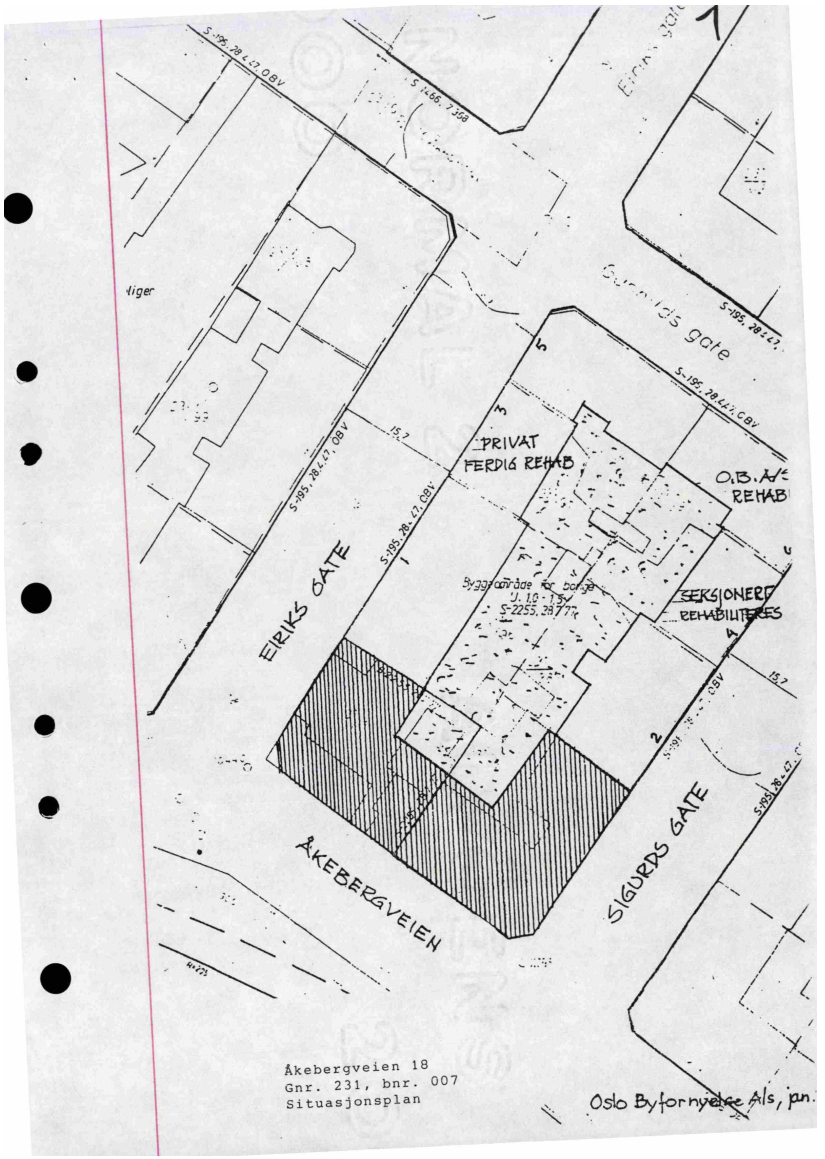
Ad kolonne 4: Skriv gatenavnet her: Åkebergveien 18

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
3.4.89.	OSLO BYFORNYELSE A/S ERIK BJERKE
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel

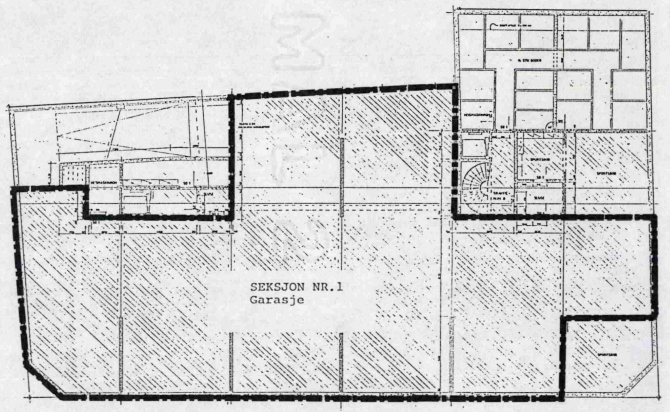
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/22533/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 10:14



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/22533/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 10:14

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/22533/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 10:14

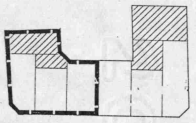
2



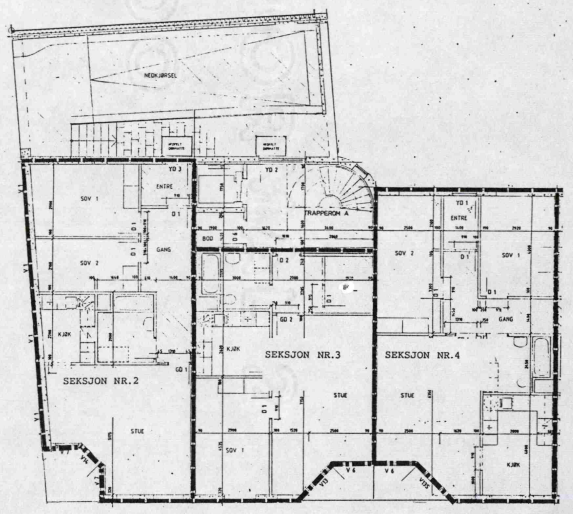
Åkebergveien 18
Gnr. 231, bnr. 007
Kjeller

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/22533/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 10:14

3



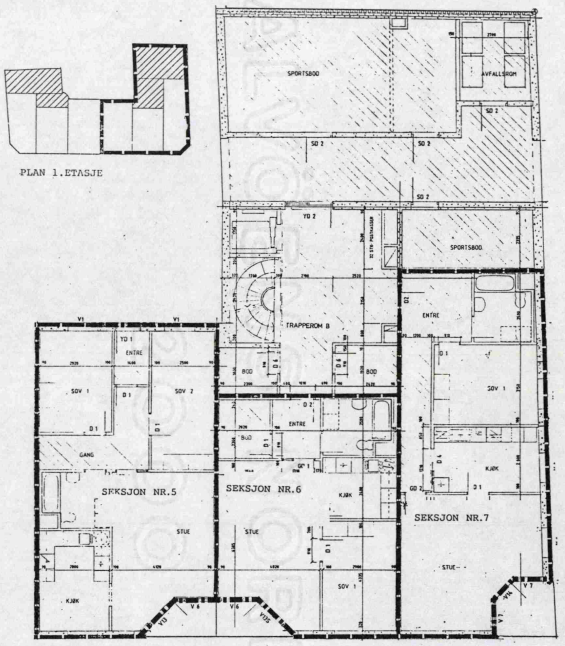
PLAN 1.ETASJE



Åkebergveien 18
Gnr. 231, bnr. 007
1. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/22533/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 10:14

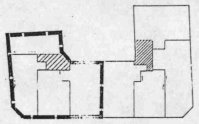
4



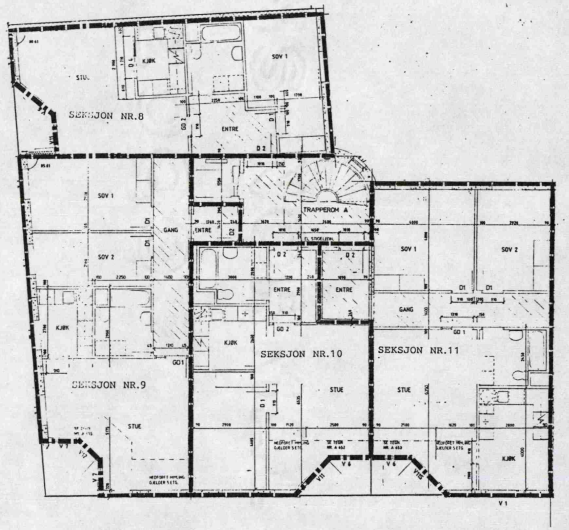
Åkebergveien 18
Gnr. 231, bnr. 007
1. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/22533/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 10:14

5

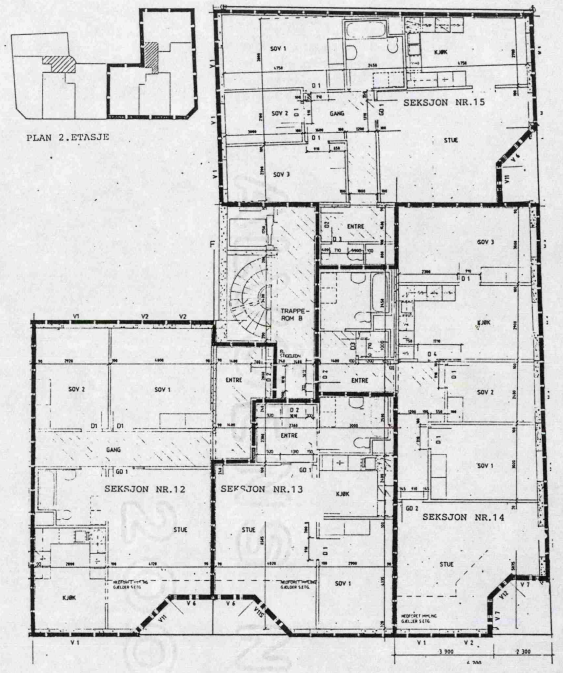


PLAN 2.ETASJE



Åkebergveien 18
Gnr. 231, bnr. 007
2. etg.

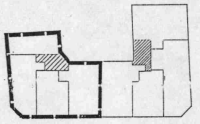
6



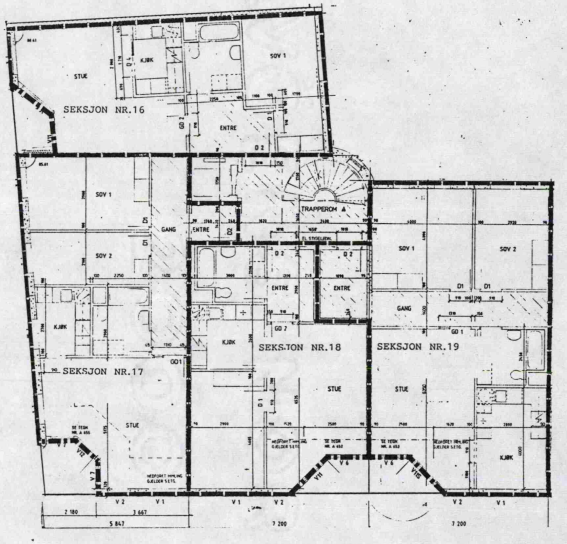
Åkebergveien 18
Gnr. 231, bnr. 007
2. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/22533/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 10:14

7



PLAN 3.ETASJE

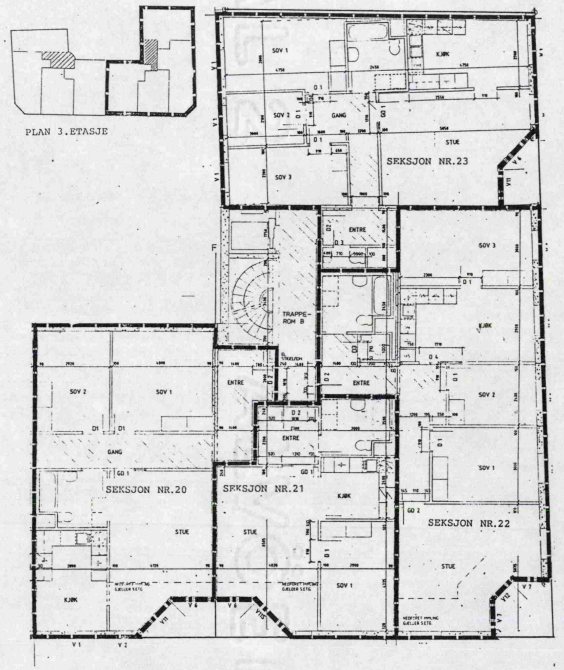


Åkebergveien 18
Gnr. 231, bnr. 007
3. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/22533/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 10:14

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/22533/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 10:14

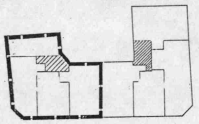
8



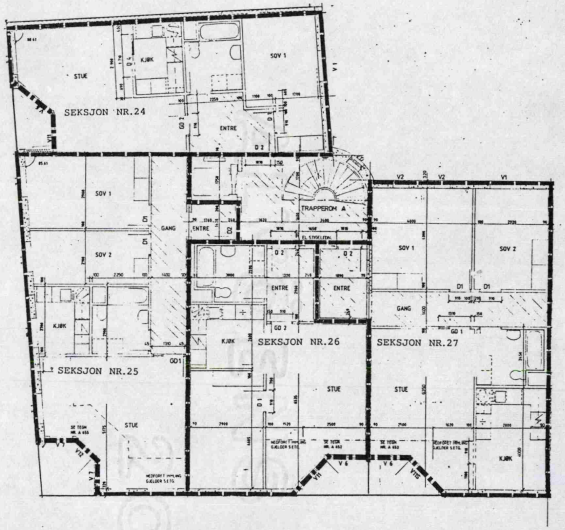
Åkebergveien 18
Gnr. 231, bnr. 007
3. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/22533/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 10:14

9



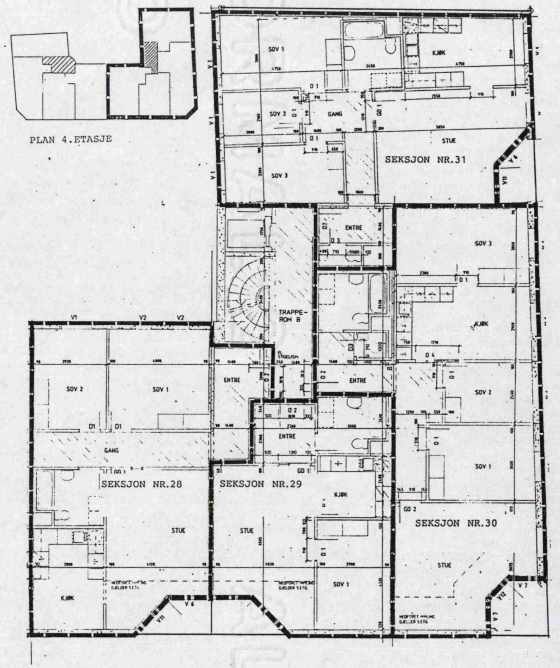
PLAN 4.ETASJE



Åkebergveien 18
Gnr. 231, bnr. 007
4. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/22533/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 10:14

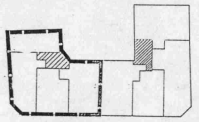
10



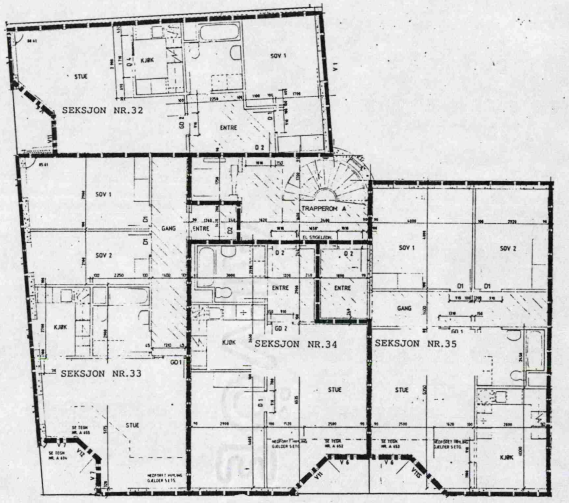
Åkebergveien 18
Gnr. 231, bnr. 007
4. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/22533/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 10:14

11



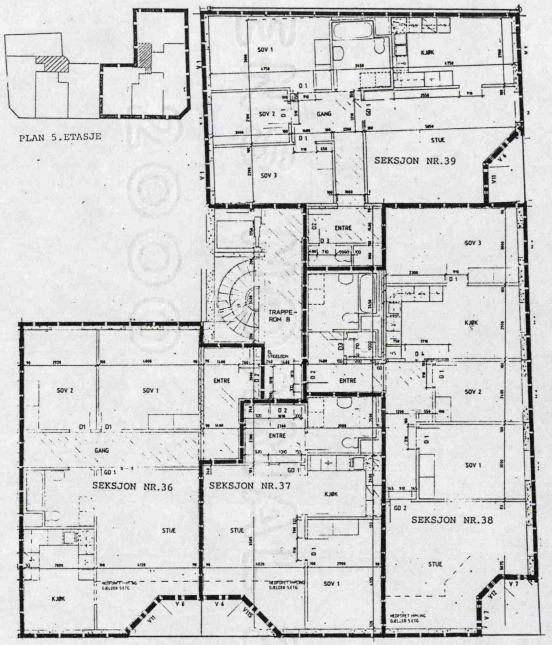
PLAN 5.ETASJE



Åkebergveien 18
Gnr. 231, bnr. 007
5. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/22533/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 10:14

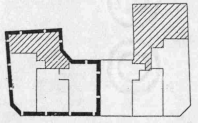
12



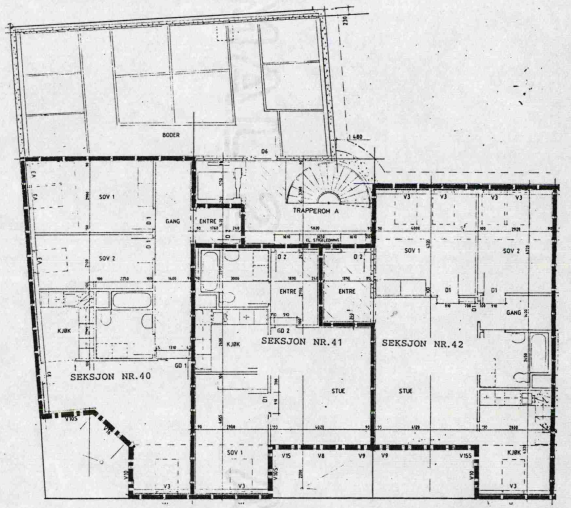
Åkebergveien 18
Gnr. 231, bnr. 007
5. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/22533/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 10:14

13



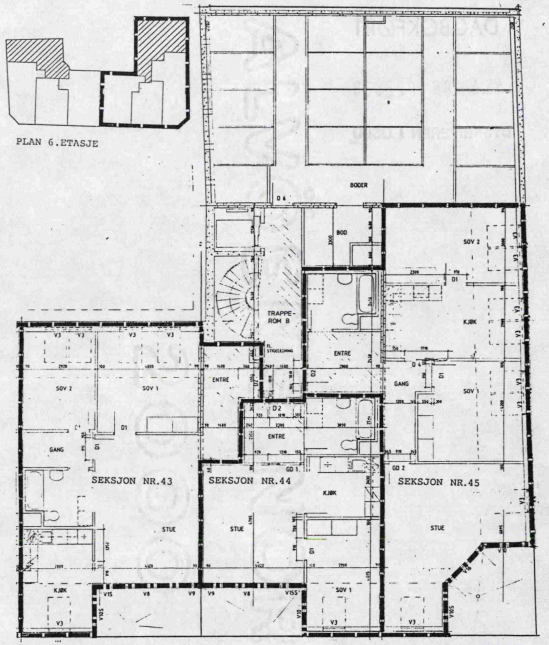
PLAN 6.ETASJE



Åkebergveien 18
Gnr. 231, bnr. 007
6. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/22533/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 10:14

14



Åkebergveien 18
Gnr. 231, bnr. 007
6. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/22533/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 10:14

DAGBOKFØRT

12.APR.89 022533

BYSKRIVEREN I OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

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: 20-0322/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åkebergveien 18B 0650 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 7, snr 29 (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