NORDVIK

Akersveien 24C

1 soverom | 57 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Akersveien 24C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Vedlegg
61	Andre vedlegg
103	Nabolagsprofil
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 2(3)R selveier på attraktive St. Hanshaugen - Gjennomgående - V.v og fyring inkl. - God beliggenhet

Prisantydning	**5 600 000,-**
Omkostninger	**146 900,-**
Totalpris	**5 968 663,-**
Fellesgjeld	**221 763,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 823,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

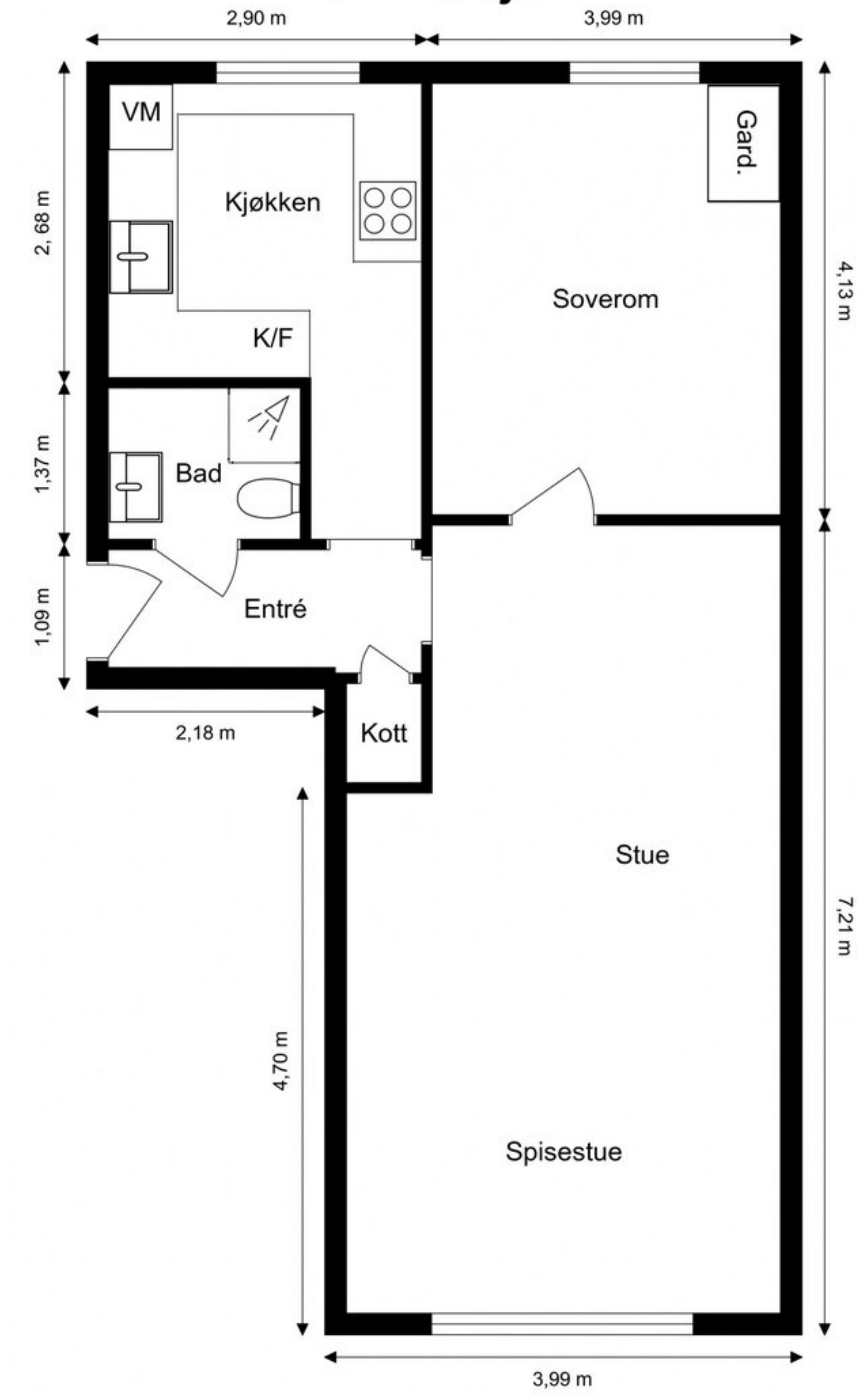
Velkommen til Akersveien 24C - En lys og innbydende 2(3)-roms selveierleilighet på attraktive St. Hanshaugen. Leiligheten er gjennomgående og ligger i byggets 3. etasje. Her kombineres klassisk sjarm med moderne kvaliteter som 4-stavs parkett, stilrent Epoq-kjøkken og en planløsning som gir leiligheten en god atmosfære. Beliggenheten gir det beste av to verdener, rolig og grønt med flere parker og hyggelige nabolagsgater i nærheten, samtidig som du har kort gangavstand til Mathallen, restauranter, vinbarer og alt av bylivstilbud!

Kort om:
*Varmtvann og fyring inkl.
*Planløsning som tilrettelegger for ulike soner og bruk
*Tidløs kjøkkeninnredning fra Epoq
*Mulighet for å etablere et ekstra soverom
*God internbeliggenhet i 3.etasje
*To boder i kjeller
*Sentral og familievennlig beliggenhet

Planløsning

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

Akersveien 24C 0177 OSLO
3. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.






































P
09-20
09-20
Automat







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0097/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Akersveien 24C, 0177 OSLO
Gnr 218, bnr 24, snr 29 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Raoul Lindberg
Mikaela Fri

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)
221 763,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 821 763,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
145 520,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 900,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 968 663,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 981 663,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 63 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, bad, soverom, stue, kjøkken
Total BRA: 57 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod, bod 2
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, bad, soverom, stue, kjøkken

Entré:
Velkommen inn! Innbydende entré med plass til sko og yttertøy. Herfra er det adkomst til kjøkken, praktisk kott/bod og stue.

Stue:
Leiligheten har en stor stue som er enkel å møblere. Her er det god plass til flere sosiale soner, som stor sofaseksjon med tilhørende TV-benk og salongbord, samt spisebord. Stuen har en god romfølelse med rikelig naturlig lys og pene overflater, som vegger malt i 2022 og lys parkett på gulvet. Takhøyden i stuen er målt til 2,62 meter.

Kjøkken:
Pent og separat kjøkken fra Epoq, bygget i 2018.

Kjøkkenet er av god størrelse og byr på rikelig med oppbevaringsplass i over- og underskap, samt god arbeidsflate på benkeplate i laminat. På benkeplaten er det installert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Over platetoppen er det ventilator med avtrekk ut. I tillegg er det montert komfyrvakt og vannstoppesystem.

Soverom:
Stort soverom som vender mot rolig bakgård. Her er det god plass til dobbeltseng med nattbord, og soverommet har et stort innebygd garderobeskap. Et sjarmerende furugulv som ble slipt og lakket i 2023 gir et ekstra lunt preg.

Bad:
Pent bad fra 2001. Badet ble overflateoppusset og fikk ny innredning i 2021 (ifølge tidligere salgsoppgave). I dag fremstår badet som svært innbydende, med lyse fliser og mørke detaljer på innredningen. Badet er utstyrt med nedfelt servant, speil med belysning, samt dusjhjørne med håndholdt dusjarmatur og gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

Bod:
Leiligheten disponerer to kjellerboder på totalt 6 kvm.

Innvendige overflater:
Gulv - 4-stavs parkett i stue, 3-stavs parkett i entré, furugulv på soverom og laminat på kjøkken. Fliser med varmekabler på bad.
Vegger - Malt tapet. Fliser på bad.
Tak - Malt betong. Himlingsplater med innfelte downlights på bad.

Takhøyden i stuen er målt til 2,62 meter.

Standard
TG2
Vinduer
Vinduer har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

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

3. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Konsekvens/tiltak: Sprekk/riss i fuger kan forårsake fuktskader i vegger og gulv. Skadene kan også være tegn på at det allerede er fuktskader bak flisene.

3. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.

Rørgjennomføringer i gulv mangler oppbrett av membranen, noe som kan føre til at eventuell lekkasjevann finner veien langs rørene og inn i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

3. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran er ikke synlig under hele klemringen ved sluk. Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger og kan indikere mangelfull innfesting av membranen i sluket.
Konsekvens/tiltak: Løsning med membran rundt klemming må utbedres for å lukke avviket.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting, økt fuktnivå og risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det må etableres egnet tilluftsløsning, for eksempel spalte eller ventil i dør, for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet.

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

Vannledninger
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Vannrørene er ikke plugget mot varerør i kjøkkenskap. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Utbedringer bør påregnes. Se vedlagt bilde.

Kobberrør har nådd halvparten av antatt levetid.
Konsekvens/tiltak: Manglende tetting mellom vannrør og varerør må utbedres for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til tilgjengelig område. Rørgjennomføringer må tettes iht. gjeldende krav for å hindre skjulte lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak av kobberrørene, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

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

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

TGIU
Andre utvendige forhold
Boligbygg fra 1934 over 4 etasjer samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med mur og pussede flater. Tilnærmet flatt yttertak, utvendig tekket med membran/papp (taket er ikke besiktiget).

3. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Eier har gjort følgende oppgraderinger i sin eiertid:
- Malt stuen i 2022
- Satt inn nytt dørhåndtak på ytterdør
- Slipt og lakkert gulv på soverom i 2023
- Nye fuger på badet i 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mai 2022

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Tidligere eiere utførte følgende arbeid i februar 2021: nytt toalett, ny baderomsinnredning, dusjvegg og dusjbatteri. Fliser på vegger og gulv ble malt av tidligere eiere. Arbeidet ble utført av ufaglært/egeninnsats. Jeg har selv også skiftet noen silikonfuger på badet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det ble utført el-tilsyn i leiligheten i 2018 ifølge dokumentasjon fra tidligere eiere. Jeg har ikke selv tilgang til rapportene.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Servicesentralen Lås og Nøkkel AS: nytt håndtak på ytterdør, mars 2025. Kvikk Parkettsliperi: slipt og lakkert gulv på soverom, september 2023. Malt stue (egeninnsats). Ifølge tidligere eieres egenerklæring: montering av kjøkkeninnredning, sparkling av vegger og legging av laminatgulv på kjøkken utført av ufaglært.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det er ved enkelte anledninger observert sølvkre på badet. Dette er ikke opplevd som et vedvarende

problem.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Gulvvarmen på badet har periodevis ikke fungert optimalt. Forholdet er ikke undersøkt nærmere.

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

Bygningssakkyndig
Torstein Amundsen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Boligbygg fra 1934 over 4 etasjer samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med mur og pussede flater. Tilnærmet flatt yttertak, utvendig tekket med membran/papp (taket er ikke besiktiget).

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 1981.
————

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
————

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.
Dører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør.
————

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
4mm fra hjørne til hjørne.
3mm innenfor 2 meter.

Stue.
16mm fra hjørne til hjørne.
10mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe stue

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme, samt varmekabler i gulv på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 204 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 823,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, varmtvann, internett, drift og vedlikehold, betjening av fellesgjeld, felles forsikring, forretningsførsel m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 574 900,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 299 598,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Akersveien 24 Sameie , orgnr. 975670082

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

Styret skriver i e-post 21. april 2026 at det ikke er noen planer om låneopptak eller større vedlikeholdsprosjekter.

Styrets arbeid 2025:
- Dugnader: Vår- og høstdugnad er gjennomført med godt oppmøte. Container til dugnaden i vår. Det ble ryddet både ute og inne.
- Hagegruppen: Utearealet har i løpet av 2025 blitt vedlikeholdt. Vi har vannet, klippet plen, kjøpt inn nye planter for døde planter, luket, nye blomster i trappekasser og blomsterkasser, raket, plukket søppel og kastet søppel.

Styrets prioriterte arbeid 2026:
Generell prosjektering og planlegging av forefallende vedlikehold i bygården.
Rørleggerarbeider (prioritert rekkefølge)
1. Installering av ny varmesløyfe for å få mer jevnt varmtvann
Vi har et stående tilbud fra et rørleggerselskap på ca 150K inkl mva.
Sameiet har også mottatt flere tilbud som var dyrere.
2. Spyling av soilrør
Løsningen er ikke ferdig prosjektert, styret ser på kost/nytte. Vi har fått flere tilbud ang dette fra 70K inkl mva.
3. Etablere vanntilgang til kjøkken fellesrom
Løsning er ikke ferdig prosjektert, fortløpende vurdering fra styret ang pris og prioritet.
4. Etablering av vannmåler
Løsningen er ikke ferdig prosjektert, styret ser på kost/nytte. Vi har fått flere tilbud ang dette fra 60K inkl mva.

Sameiet vil ved behov benytte seg av Rådgivende ingeniørtjenester VVS.

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

Tidligere vedlikehold:
2024 Nytt tak
2024 Vedlikehold uteareal
2021 Rehabilitering av utearealer
2019 To nye sykkelboder ute, sittegruppe, belysning og beplantning
2017 Flytting og oppgradering av stoppekraner
2017 Nye lamper i oppganger og over inngangsdør
2017 Installering av to nye vaskemaskiner
2017 Kontroll av det elektriske anlegget. Utbedring av

mangler
2016 Nytt epoxy gulv kjeller og trappeneser kjellertrapper
2016 To nye branndører oppgang C
2016 Nye utvendige trapper alle oppganger
2015 9 nye branndører ned til kjeller og i kjeller
2015 Installering av vasketid.no, ny tørketrommel og nytt tørkeskap
2014 Nye ståldører inngang og nytt calling anlegg
2014 Oppgradering av uteareal forsiden av bygget
2014 Nye røykvarslere, pulverapparat og brannspray i alle leiligheter. Branninstruks og røykvarslere i alle oppganger
2012 Maling fasader, vinduer, balkonggulv og rekkverk
2012 Installering av nytt felles søppelanlegg i WE gate
2009 Totalrenovering av oppganger
2009 Brannsikre B30 dører, merking av stoppekraner
2009 Tilkobling Hafslund fjernvarme. Radiatorer i alle leiligheter.
2005 Maling fasader, vinduer, balkonggulv og rekkverk
2001 Rehabilitering av soilrør

Forretningsfører
Ole Grini Johansen

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Kjøper skal registreres.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 221 763,-pr. 31.12.2025

Sameiets långiver: DNB
Restsaldo: 13 145 313,-
Nedbetalingsår: 2040
Rentesats: 7%

Det er ikke opplyst om sameiet har sikringsordning for fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 279,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viser et overskudd på kroner 522 363,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på 372 331,-

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres to dugnader i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i følge styreleder/forretningsfører.

Sameiets forsikring
Protector
Polisenr. 2230047-1.1

Tomt

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

Området byr også på flotte trenings- og rekreasjonsmuligheter, med flere treningssentre, turveier langs Akerselva og grønne lunger som St. Hanshaugen park. For naturopplevelser i skog og mark er Maridalen, i sykkelavstand, et populært utfartssted hele året.

Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til flere høyere utdanningsinstitusjoner, blant annet Det juridiske fakultet med lesesal (ca. 20 minutter fra leiligheten) og OsloMet (ca. 12 minutter fra boligen). Videre ligger andre

utdanningsinstitusjoner i gangavstand eller en kort busstur unna, som Tannlegehøyskolen, Arkitekthøyskolen, Blindern og Handelshøyskolen BI i Nydalen.

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

Kollektivtilbudet tar deg enkelt til alle byens hjørner, som Grünerløkka, Torshov, Sagene, Nydalen og Aker brygge.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1935. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
- Vegg mellom forstue og stue er fjernet.

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

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

Pågående byggesaker:
Damstredet 14 og 16 - sammenslåing av bolig, endringer av bærende konstruksjoner og fasadeendring
Saksnummer: 2025/14143 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Status: Under behandling

Damstredet 5 - etablering av takoppløft med vindu
Saksnummer: 2025/22220 - Byggesak
Mottatt sak: 26.11.2025
Status: Under behandling

Fredensborgveien 44 - tilbygg inngangsparti, endret platting og fasadeendring
Saksnummer: 2025/10682 - Byggesak
Mottatt sak: 24.09.2025
Status: Under behandling

Telthusbakken 1 - utskifting av tak og innsetting av takvinduer
Saksnummer: 2026/05034 - Byggesak
Mottatt sak: 04.05.2026
Status: Under behandling

Pågående plansak:
Detaljregulering , Vulkan 13 med flere (Nye Broverkstedet)
Saksnummer: 2025/06941 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling
Vulkan er et populært og godt besøkt området, med hotel, kontorer, boliger, spisesteder, butikker etc. Asplin Ramm eier store deler av området og ønsker å videreutvikle området på bakgrunn av de lærdommer og erfaringer man har gjort seg siden området stod ferdig.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/218/24/29:
19.10.1933 - Dokumentnr: 942387 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

12.05.2026 - Dokumentnr: 526215 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.11.1984 - Dokumentnr: 58872 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/2324
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 56 SEKSJONER

25.06.2012 - Dokumentnr: 509135 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:64
Avtale om felles drift og vedlikehold av undergrunnsbasert avfallssystem
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de

forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 700,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 141 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. mai 2026

Megler
Marie Kamphaug, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91318110

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Akersveien 24C , 0177 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 24, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik. Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1460 **Referansenummer:** YY3857

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

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 (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms selveier leilighet. leiligheten ligger i byggets 3. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger 2 kjellerboder på totalt 6 kvm.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 57 m². Planløsningen består av entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Takhøyden i stuen er målt til 2,62 meter.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 1981.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør.

Boligbygg fra 1934 over 4 etasjer samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med mur og pussede flater. Tilnærmet flatt yttertak, utvendig tekket med membran/papp (taket er ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 4-stavs parkett i stue, 3-stavs parkett i entré, furugulv på soverom og laminat på kjøkkenet.

Vegger: Malt tapet.

Tak: Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra 2001 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra Epoq og består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er av rør- i rør og kobber med plastkappe. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har ingen ventilering utover åpning av vinduer. Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme, samt varmekabler i gulv på badet. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

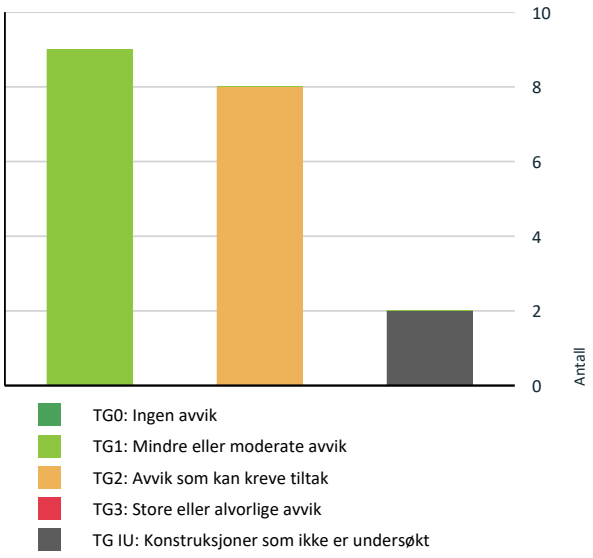
Boligbygg med flere boenheter

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

Vegg mellom forstue og stue er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1934

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Utvendig tak er skiftet 2025. Lekkasje før takbytte. Ingenting etter.
Modernisering	Kjøkken fra 2018
Modernisering	Toalett, baderomsinnredning og dusjvegger og blandebatteri ble montert i 2021 av tidligere eier.
Modernisering	Soverommets gulv ble slipt i 2023.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 1981.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligbygg fra 1934 over 4 etasjer samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med mur og pussede flater. Tilnærmet flatt yttertak, utvendig tekket med membran/papp (taket er ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 4-stavs parkett i stue, 3-stavs parkett i entré, furugulv på soverom og laminat på kjøkkenet.

Vegger: Malt tapet.

Tak: Malt betong.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
4mm fra hjørne til hjørne.
3mm innenfor 2 meter.

Stue.
16mm fra hjørne til hjørne.
10mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre 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 leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2001 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekk/riss i fuger kan forårsake fuktskader i vegger og gulv. Skadene kan også være tegn på at det allerede er fuktskader bak flisene.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt helning på gulv og det er godkjent i henhold til gjeldene krav.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.

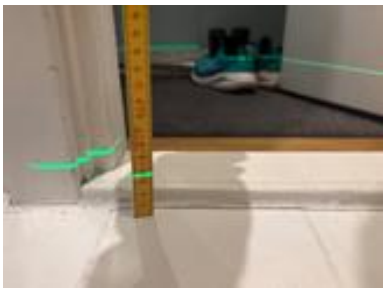
Rørgjennomføringer i gulv mangler oppbrett av membranen, noe som kan føre til at eventuell lekkasjevann finner veien langs rørene og inn i konstruksjonen.

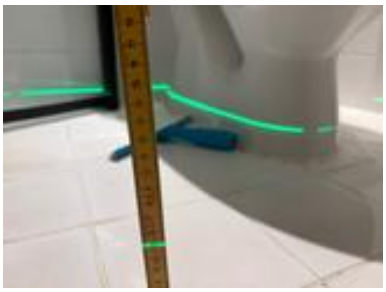
Konsekvens/tiltak

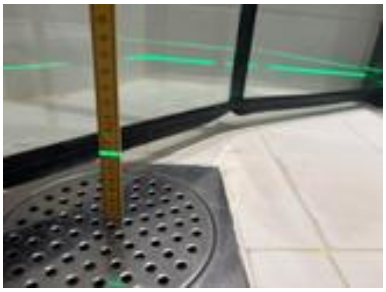
• Tiltak:

Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.







3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Membran er ikke synlig under hele klemringen ved sluk. Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger og kan indikere mangelfull innfesting av membranen i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løsning med membran rundt klemming må utbedres for å lukke avviket.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via oppdriftsventil i taket.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting, økt fuktnivå og risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det må etableres egnet tilluftsløsning, for eksempel spalte eller ventil i dør, for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet.

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

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra Epoq og består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er av rør- i rør og kobber med plastkappe.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Vannrørene er ikke plugget mot varerør i kjøkkenskap. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Utbedringer bør påregnes. Se vedlagt bilde.

Kobberrør har nådd halvparten av antatt levetid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende tetting mellom vannrør og varerør må utbedres for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til tilgjengelig område. Rørgjennomføringer må tettes iht. gjeldende krav for å hindre skjulte lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak av kobberrørene, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har ingen ventilering utover åpning av vinduer. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme, samt varmekabler i gulv på badet.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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.
   Det er ukjent alder på anlegget.
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?
   Ukjent
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

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Ja Ved overtakelse av ny bolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

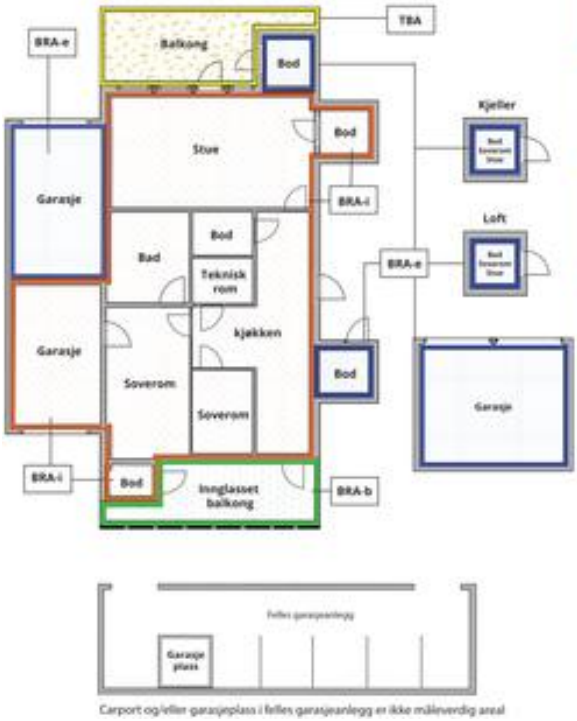
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	57			57	
Kjeller		6		6	
SUM	**57**	**6**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Vegg mellom forstue og stue er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Viser til punkt tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Raoul Lindberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	24		29	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Akersveien 24C

Hjemmelshaver

Fri Mikaela Elaine, Lindberg Raoul Randy Waldemar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Akersveien 24C.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mikaela Elaine Fri	9578-5999-4-3822555	2026-05-11 17:02:53
Raoul Randy Waldemar Lindberg	9578-5999-4-4588754	2026-05-11 17:00:33

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0097/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Akersveien 24C, 0177 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Raoul Lindberg, Mikeala Fri

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Tidligere eiere utførte følgende arbeid i februar 2021: nytt toalett, ny baderomsinnredning, dusjvegg og dusjbatteri. Fliser på vegger og gulv ble malt av tidligere eiere. Arbeidet ble utført av ufaglært/egeninnsats. Jeg har selv også skiftet noen silikonfuger på badet.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble utført el-tilsyn i leiligheten i 2018 ifølge dokumentasjon fra tidligere eiere. Jeg har ikke selv tilgang til rapportene.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Servicesentralen Lås og Nøkkel AS: nytt håndtak på ytterdør, mars 2025. Kvikk Parkettsliperi: slipt og lakkert gulv på soverom, september 2023. Malt stue (egeninnsats). Ifølge tidligere eieres egenerklæring: montering av kjøkkeninnredning, sparkling av vegger og legging av laminatgulv på kjøkken utført av ufaglært.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er ved enkelte anledninger observert sølvkre på badet. Dette er ikke opplevd som et vedvarende problem.

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

Ja

Beskriv: Gulvvarmen på badet har periodevis ikke fungert optimalt. Forholdet er ikke undersøkt nærmere.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0097/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Raoul Randy Waldemar Lindberg	**2026-05-11**	**Mikaela Elaine Fri**	**2026-05-11**

Identifikasjon

Raoul Randy Waldemar Lindberg

Identifikasjon

Mikaela Elaine Fri

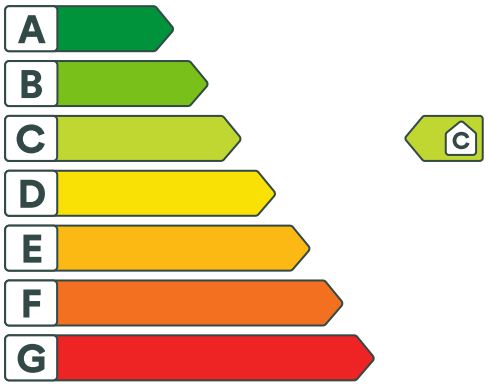
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Akersveien 24C, 0177 OSLO	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285792**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80535252**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **24**
Seksjonsnummer **29**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
123,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
123,44 kWh/m²	**12 531 kWh**



Akersveien 24C, 0177 OSLO

Detaljering

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

NORDVIK

nordvikbolig.no

Ole Grini Johansen

Akersveien 24 E
0177 Oslo

Vår ref: 36-0097/26
Oslo, 20.04.2026

Megleropplysninger på Akersveien 24C - gnr. 218, bnr. 24, snr. 29 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Raoul Lindberg	Akersveien 24 C, 0177 Oslo	19.03.1990
Mikeala Fri	Akersveien 24 C, 0177 Oslo	11.04.1988

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

Navn på styreleder	OLE GRINI JOHANSEN		
	Navn	Tlf. 92093253	E-post. A24STYRELEDER@GMAIL.COM
INFORMASJON OM EIENDOMMEN			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 218	Bnr. 24	Snr. 29 / Kommune OSLO
Sameiets org.nr:	975670082	Tomten er ☒ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. PROTECTOR 2230047 - 1.1		
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
PARKERING OG GARASJE			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

NORDVIK

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
	Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	DNB 31.12.25	13.145.313	Pågående	7%	17.000	Pågående
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	2040
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? Pågående		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	~~kr~~
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 221.763 KR		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 727.864 KR	Seksjonens andel formue? Kr 12.279 KR

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	15	Fellesutgiftene inkluderer:	Oppvarming, internett, drift og vedlikehold		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr 1.1.27	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	C	Seksjonens renteutgifter kr:	15.581 KR

GEBYR			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 6.725 KR	Kontonummer for betaling: FAKTURA
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3.700 KR	Kontonummer for betaling: FAKTURA
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Ole Grini Johansen

Oslo 20.4.26
Sted, dato

Ole Grini Johansen
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Bislett Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 918146326
Thereses gate 14 B
0452 Oslo

Med vennlig hilsen

Fredrik Hyldmo
Eiendomsmegler
+47 412 66 024 / f.hyldmo@nordvikbolig.no

Årsrapport

Akersveien 24 Sameie

2025



Til seksjonseierne i Akersveien 24 Sameie

Velkommen til årsmøte

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2025. Styret håper at du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Akersveien 24 Sameie det kommende året.

Det vil bli servert smørbrød, mineralvann og kaffe.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

REGISTRERINGSBLANKETT
for årsmøte

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet

Bruk blokkbokstaver

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

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

Fullmektigens navn:

Eierens underskrift og dato

…… ……

(Eiers underskrift) (Dato)

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Akersveien 24 Sameie
Tirsdag 24.mars kl 18
Universitetsgaten 2, Rebel

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2025**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **INNKOMNE FORSLAG OG SAKER**

   1. Endring vedtekter, Slåtto
   2. Endring vedtekter, styret ved Sucarrat

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 16.03.2026
Styret i Akersveien 24 Sameie

Ole Grini Johansen/s/ Laila-Johanne Kveldro/s/ Elling Disen Sucarrat/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Verv:	Navn:	Adresse:	Valgt for:
Styreleder	Ole Grini Johansen	Akersveien 24 E	2025-2026
Styremedlem	Elling Disen Sucarrat	Akersveien 24 B	2025-2027
Styremedlem	Laila-Johanne Kveldro	Akersveien 24 A	2024-2026
Varamedlem	Einar Hjeldnes	Akersveien 24 A	2025-2026
Varamedlem	Wanessa Bjørnstadhaugen	Akersveien 24 B	2025-2026

Valgkomiteens innstilling
Styreleder: Ole Grini Johansen Velges for 1 år
Styremedlem: Elling Disen Sucarrat ikke på valg
Styremedlem: Laila-Johanne Kveldro for 2 år
Varamedlem: Einar Hjeldnes Velges for 1 år
Varamedlem: Wanessa Bjørnstadhaugen Velges for 1 år

Generelle opplysninger om Akersveien 24 Sameie
Sameiet består av 56 seksjoner.
Akersveien 24 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975670082, og ligger i bydel 4 St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse: Akersveien 24 A-E, Gårds og bruksnummer 24, 218

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

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

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

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller

brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe slokkeutstyret, mens eier må skaffe og montere godkjent røykvarsler.

Fyringsanlegget og stoppekraner
Hver enkelt eier/beboer har ansvar for å gjøre seg kjent med stoppekraner i sin oppgang. Hver oppgang består av 3 vannstrekk langs soli; høyre, midtre og venstre. Hver beboer henstilles til å gjøre seg kjent med lokalisering av stoppekraner for sin søyle. Disse befinner seg i kjellergang og er merket. I tillegg er det stoppekraner i hver enkelt leilighet (som regel i tak på bad). Eier/beboer skal sørge for jevnlig kontroll ved å vri på stoppekraner i egen enhet.

FUBA
Sameiet har et **F**elles **U**ndergrunns**B**asert **A**vfallsanlegg, **FUBA**, med de 4 Westye Egeberg gårdene. Avfallsanlegget administreres av vaktmesteren i WE gårdene.

Internett og tv-kanaler
Sameiet har et felles fiber anlegg med de 4 WE gårdene. Anlegget dvs serverne står i oppgang A i Akersveien 24. For å få best mulig pris og teknisk løsning vil det lønne seg at de 4 WE gårdene sammen med A24 har samme leverandør. Dagens leverandør er Telia, mens det tidligere har vært Viken fiber.

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

Oppussing
Ved oppussing skal styret varsles. Eier må henge opp skriv i oppgangen med informasjon om oppussingen og telefonnummer. Vi ber om at oppussingen i all hovedsak utføres på hverdager fra kl 8 til 16. Det kan gis unntak fra dette og vi ber eier om å vise hensyn samt bruke skjønn. Under oppussing skal trappeoppgang vaskes og uteområdet holdes ryddig. Håndverkere bes parkere ved oppgang E med lapp i vindu hvor det står «Knut Olsen rørlegger, pusser opp hos Johnsen, nås på tlf. nummer. xx. Hvis du skal pusse opp badet kan du låne dusj og toalett i fyrrommet. Ellers bistår styret gjerne hvis du trenger tips om selve oppussingen. Sameiet benytter firmaet SEC Bygg AS til vaktmestertjenester og mindre bygningsarbeider, tlf 92558480

Andre pratiske spørsmål vedr calling, nøkler, parkering, vaskeriet, lyspærer, boder, rørlegger, elektriker og lån av utegrill, kontakt a24styreleder@gmail.com

Styrets arbeid 2025

I 2025 ble det avholdt 7 styremøter og 2 dugnader.

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

Hagegruppen
Utearealet har i løpet av 2025 blitt vedlikeholdt. Vi har vannet, klippet plen, kjøpt inn nye planter for døde planter, luket, nye blomster i trappekasser og blomsterkasser, raket, plukket søppel og kastet søppel.

Styrets prioriterte arbeid 2026
Generell prosjektering og planlegging av forefallende vedlikehold i bygården.

Rørleggerarbeider (prioritert rekkefølge)

1. ***Installering av ny varmesløyfe for å få mer jevnt varmtvann***

Vi har et stående tilbud fra et rørleggerselskap på ca 150K inkl mva.
Sameiet har også mottatt flere tilbud som var dyrere.

2. ***Spyling av soilrør***

Løsningen er ikke ferdig prosjektert, styret ser på kost/nytte. Vi har fått flere tilbud ang dette fra 70K inkl mva.

3. ***Etablere vanntilgang til kjøkken fellesrom***

Løsning er ikke ferdig prosjektert, fortløpende vurdering fra styret ang pris og prioritet.

4. ***Etablering av vannmåler***

Løsningen er ikke ferdig prosjektert, styret ser på kost/nytte. Vi har fått flere tilbud ang dette fra 60K inkl mva.

Sameiet vil ved behov benytte seg av Rådgivende ingeniørtjenester VVS.

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

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13
BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13
BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

In Revisjon AS
Sylvia Gladsø
Kirkegata 5B, 7800 Namsos

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Akersveien 24 Sameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2024. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.
- Vi har vurdert om det er hendelser eller forhold som indikerer usikkerhet om selskapets evne til fortsatt drift. Vi ikke er kjent med noen hendelser eller forhold som indikerer usikkerhet ved forutsetningen om fortsatt drift. Vår vurdering er at selskapet har evne til fortsatt drift.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
    - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
    - Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
    - Ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
    - ledelsen,
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
    - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13

BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13

BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller m
om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert a
tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler.

- Vi bekrefter at ingen av styrets medlemmer har status som PEP.

Oslo, 13.03.2026

Akersveien 24 Sameie

_____	_____	_____
Ole Grini Johansen	Laila-Johanne Kveldro	Elling Vincent Disen Sucarrat
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Til sameiemøtet i Akersveien 24 Sameie

Uavhengig revisors beretning

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

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

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

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Akersveien 24 Sameie som viser et overskudd på kr 522 363. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Presisering

Vi viser til note 8 og 9 i årsregnskapet som beskriver at sameiet har tapt egenkapital pr 31.12.2025. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Godkjent revisjonsselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Namsos, 14.03.2026
In Revisjon AS



Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13

BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13

BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

Årsregnskap for

AKERSVEIEN 24 SAMEIE

975670082

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13
BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13
BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Innkrevde Felleskostnader		3 257 400	2 360 380	3 257 316	3 249 480
Fiber		-	-	-	154 880
Andre Inntekter	1	81 591	89 199	58 650	72 020
Sum driftsinntekter		**3 338 991**	**2 449 579**	**3 315 966**	**3 476 380**
Driftskostnader					
Personalkostnad	2, 3	-89 887	-141 128	-84 914	-145 376
Lønnskostnad	2, 3	-95 000	-150 000	-95 000	-70 000
Annen driftskostnad	4	-116 275	-82 735	-76 300	-95 540
Regnskapsførerhonorar		-	-	-10 000	-
Konsulenthonorar	5	-24 725	-158 588	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-187 840	-11 928 456	-122 000	-406 500
Forsikringer		-142 724	-111 700	-142 000	-149 513
Revisjonshonorar	7	-21 438	-17 021	-15 000	-15 000
Kommunale avgifter		-506 632	-462 573	-488 000	-516 000
Energi / fyring		-578 737	-660 873	-692 000	-650 000
TV og Bredbånd		-133 595	-120 483	-130 000	-154 316
Sum driftskostnader		**-1 896 853**	**-13 833 557**	**-1 870 214**	**-2 217 245**
Driftsresultat		**1 442 138**	**-11 383 978**	**1 445 752**	**1 259 135**
Finansinntekter					
Annen renteinntekt		-	2 413	-	-
Sum finansinntekter		**-**	**2 413**	**-**	**-**
Finanskostnader					
Annen rentekostnad		-918 935	-366 262	996 840	886 804
Annen finanskostnad (gebyrer lån)		-840	-28 240	-	-
Sum finanskostnader		**-919 775**	**-394 502**	**996 840**	**886 804**
Netto finans		**-919 775**	**-392 089**	**-996 840**	**-886 804**
Resultat før skattekostnad		522 363	-11 776 067	448 912	372 331
Årsresultat		**522 363**	**-11 776 067**	**448 912**	**372 331**
Overføringer					
Til dekning av udekket tap		522 362	-11 776 067		
Sum overføringer		**522 362**	**-11 776 067**		

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13
BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13
BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 454	0
Andre kortsiktige fordringer		80 454	220 254
Sum fordringer		**83 908**	**220 254**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		727 864	580 145
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**727 864**	**580 145**
Sum omløpsmidler		**811 772**	**800 400**
SUM EIENDELER		**811 772**	**800 400**

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13
BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13
BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-12 502 571	-13 024 933
Sum opptjent egenkapital		**-12 502 571**	**-13 024 933**
Sum egenkapital	9	**-12 502 571**	**-13 024 933**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	13 145 313	13 354 568
Sum annen langsiktig gjeld		**13 145 313**	**13 354 568**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 729	265 818
Skyldige offentlige avgifter		846	23 834
Annen kortsiktig gjeld		148 455	181 113
Sum kortsiktig gjeld		**169 030**	**470 765**
Sum gjeld		**13 314 343**	**13 825 333**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**811 772**	**800 400**

Ole Grini Johansen
styrets leder

Laila-Johanne Kveldro
styremedlem

Elling Vincent Disen Sucarrat
styremedlem

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13
BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13
BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Inntektsføring:
Leieinntekter inntektføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Vedlikehold / påkostning:

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

Fordringer:

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

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Gjeld:

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

Pensjon:

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

Om virksomheten

Foretakets virksomhet består i drift av eierseksjonssameie i Oslo Kommune. Sameiet drives fra postnummer 0177 Oslo.

Note 1 - Andre inntekter

Posten andre inntekter består av:	**2025**	**2024**
Bodutleie	15 600	12 250
Eierskifte og meglerinfo	26 710	26 055
Inntekt vaskeri	37 222	33 863
Utlegg vannskade	0	15 531
Nøkler til beboer	2 059	1 500
SUM andre inntekter	**81 591**	**89 199**

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13
BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13
BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	151 000	239 600
Arbeidsgiveravgift	21 291	33 784
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	12 596	17 745
Sum	**184 887**	**291 128**

Mer om årsverk og lønn
Lønn: Styrehonorar 95 000 kr, regnskapsføring 40 000 kr, vaktmester 10 000 kr, feriepenger av timelønn 6 000 kr
Andre relaterte ytelser: 1 625 kr gave beboere, 8 314 kr bevertning dugnad, 2 657 kr bevertning styret

Note 3 - Antall årsverk

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Note 4 - Annen Driftskostnad

Spesifikasjon av annen driftskostnad	2025	2024
Renhold	64 800	49 538
Leie lokale	3 000	7 625
Blomster oppganger	0	1 501
Systemkostnader regnskapssystem	14 910	9 161
Driftsmateriale	15 574	7 167
Kontorrekvisita	0	55
EDB kostnad, projektor	12 490	3 597
Reisekostnad	85	282
Bank og kortgebyrer	5 314	3 809
Gebyr vipps	102	0
SUM annen driftskostnad	**116 275**	**82 735**

Note 5 - Konsulenthonorar

Spesifikasjon av konsulenthonorar	2025	2024
Kvarts arkitekter, prosjektering dører leiligheter	24 725	142 775
Utne prosjekt, LAB 4 Prosjektering ang taket	0	15 813
SUM konsulenthonorar	**24 725**	**158 588**

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13
BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13
BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

Note 6 - Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold består av følgende

Spesifikasjon drift og vedlikehold	**2025**	**2024**
Vedlikehold bygninger	0	11 634 552
Drift/vedlikehold bygninger	31 739	54 003
Drift/vedlikehold VVS	59 432	45 531
Drift/vedlikehold elektro	36 649	10 247
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	39 255	62 046
Drift/vedlikehold fellesanlegg	10 765	45 943
Drift/vedlikehold brannsikring	0	41 386
Drift/vedlikehold vaskeri	10 000	34 749
Sum drift og vedlikehold	**187 840**	**11 928 457**

Spesifikasjon vedlikehold bygninger	**2025**	**2024**
Vedlikehold tak	0	11 634 552
Sum vedlikehold bygninger	**0**	**11 634 552**

Spesifikasjon drift/vedlikehold bygninger	**2025**	**2024**
Service dører og låser	4 820	26 841
Snø og isrydding	0	20 875
Vaktmestertjenester inkl kjøp materialer og leie av utstyr	26 919	6 287
Sum drift/vedlikehold bygninger	**31 739**	**54 003**

Spesifikasjon drift/ vedlikehold VVS	**2025**	**2024**
Vedlikehold utekraner og nye utekraner, sluk vaskeri og rep rør fyrrommet.	59 432	45 531
Sum drift/vedlikehold VVS	**59 432**	**45 531**

Spesifikasjon drift/vedlikehold elektro	**2025**	**2024**
Montering lamper fyrrommet, vaskeri, oppganger. Rens lamper. Bytte sikringer	36 649	10 247
Sum drift/vedlikehold elektro	**36 649**	**10 247**

Spesifikasjon drift/vedlikehold utvendig anlegg	**2025**	**2024**
Ekorn trepleie, flytting planter, beskjæring trær og hekk	17 400	45 737
Planter	10 345	2 050
Div utekostnader inkl container og isekk dugnad	11 510	14 259
Sum drift/vedlikehold utvendig anlegg	**39 255**	**62 046**

Spesifikasjon drift/vedlikehold fellesanlegg	**2025**	**2024**
Felles søppelanlegg med WE gårdene	10 765	45 943
Sum drift/vedlikehold fellesanlegg	**10 765**	**45 943**

Spesifikasjon drift/vedlikehold brannsikring	**2025**	**2024**
Brannslukningsutstyr alle leiligheter og brannvarslere	0	41 386
Sum drift/vedlikehold brannsikring	**0**	**41 386**

BankID Signing
Johansen, Ole Grini
2026-03-13
BankID Signing
Sucarrat, Elling V D
2026-03-13
BankID Signing
Kveldro, Laila-Johanne
2026-03-14

Spesifikasjon drift/vedlikehold vaskeri	**2025**	
Reparasjon og vedlikehold vaskeri	8 625	
Abonnement vasketid.no	1 375	1 248
Sum drift/vedlikehold vaskeri	**10 000**	**34 749**

Note 7 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	**2025**	**2024**
Revisjon	11 032	9 996
Andre tjenester	10 406	7 025
Sum godtgjørelse til revisor	**21 438**	**17 021**

Note 8 - Egenkapital

	Udekket tap	**Sum**
Egenkapital 31.12.2024	-13 024 933	-13 024 933
Årsresultat	522 362	522 362
Egenkapital 31.12.2025	**-12 502 571**	**-12 502 571**

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

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

Note 9 - Fortsatt drift

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

Note 10 - Gjeld

Lån i handelsbanken er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig lån 2025	13 354 568,14
Nedbetalt tidligere	221 061,51
Nedbetalt i år	209 255,35
Saldo 31.12.25	13 145 312,79
Saldo om 5 år	11 831 215

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I AKERSVEIEN 24 SAMEIE

Møtedato: 24. mars 2026
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Rebel Oslo (St. Olavs plass), Universitetsgata 2, 0164 Oslo
Til stede: 20 seksjonseiere, hvor av 3 fullmakter, totalt 20 stemmeberettigede.

---

1. Innledning

Møtet ble åpnet av styreleder Ole Grini Johansen.

1.1. Valg av møteleder og replikkstyrer

Som møteleder ble Elling Sucarrat foreslått. Som replikkstyrer ble Laila-Johanne Kveldro foreslått.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt. Én seksjonseier stemte imot.

1.2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: 20 stemmeberettigede. 3 fullmakter ble godkjent.

1.3. Valg av protokollfører og minst én seksjonseier som protokollvitne

Som protokollfører ble Elling Sucarrat foreslått.

Som protokollvitne ble Fredrik Hagland foreslått.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

Merknad 1: «*Rart at møteleder skal legge frem eget forslag.*»
Øyvind Samuelsen

1.4. Godkjenning av møteinnkallingen

FH

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

Vedtak: Innkallingen ble godkjent. Én seksjonseier stemte imot.

Merknad 1: «*Tidsfristen til møteinnkallingen har ikke blitt overholdt*.»
Ståle Lerdahl

Merknad 2: «*Revisorberetningen kom ikke inn i tide*.»
May Ona Isaksen Dilba

Merknad 3: «*Dette er en feil etter eierseksjonsloven § 44, men det fører ikke til automatisk ugyldighet. Revisorberetningen ble sendt inn før årsmøtet*.»
Elling Sucarrat

---

2. Behandling av årsberetning for 2025

Styreleder Ole Grini Johansen la fram styrets årsrapport og svarte på spørsmål og kommentarer fra salen.

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

Merknad 1: «*Det vises til merknad i protokollen fra 2025*»
Dan Winer

Merknad 2: «*Diskusjonen bør legges død frem til rommets bruksdefinisjon endres. Ønsker tilbakeføring til vaiere eller lignende midler for tørking av større plagg, slik vi hadde tidligere. Antall vaiere dimensjoneres til dagens vinduer og luftemuligheter*.»
Fredrik Hagland.

Merknad 3: «*Styret tar tilbakemeldingene til etterretning, og legger saken med fellesrom død*.»
Ole Grini Johansen

FH

3. Behandling av årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026

3.1. Årsregnskap

Styreleder Ole Grini Johansen la fram resultatregnskap og balanse og det ble foreslått godkjent. Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen. Styreleder Ole Grini Johansen svarte på spørsmål og kommentarer fra salen.

Vedtak: Årsregnskap for 2025 ble godkjent.

Merknad 1: «*Det bes om at kopi av lånedokumentet legges frem*.»
Ståle Lerdahl

Merknad 2: «*Det bes om en oversikt over hva som er betalt i renter*.»
Øyvind Samuelsen

Merknad 3: **«***Ønsker en redegjørelse, og gjerne itemized liste over hva dette innebærer. En prosjektering gjøres kun ved endring i forholdene til oppdraget, uten endringer skal det ikke være noe behov for ny prosjektering hvert år*.»
Fredrik Hagland

Merknad 4: «*Om at dørene er potensielt feilmontert og brannfarlige hos øvrige seksjonseiere med ny dør. Min dør har dokumenterte feil og mangler som gjør at den ikke er en funksjonell branndør.»*
May Ona Isaksen Dilba

Merknad 5: «*Styret må få bekreftelse på at OB har montert dørene korrekt i henhold til retningslinjer for brannsikkerhet. Denne bekreftelsen må gis av en ekstern og nøytral part. Dette er styrets ansvar å innhente grunnet brannsikkerhet i sameiet som helhet*.»
Lisbeth H. Winer

3.2. Budsjett for 2026

Styreleder Ole Grini Johansen la fram forslag til årsbudsjett for 2026. Styreleder Ole Grini Johansen svarte på spørsmål og kommentarer fra salen.

Vedtak: Budsjett for 2026 ble tatt til orientering. Vedtatt.

FH

4. Inntekter fra gebyr

Gjennomgått i årsrapport, se note 1.

Vedtak: Godkjent.

---

5. Vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfondet er innbakt i budsjettet. Vedlikeholdsfondet settes til kr 0,-.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

---

6. Behandling av innkomne forslag og saker.

6.1. Forslag 1 om endring av vedtekter

Forslaget ble presentert av Øyvind Samuelsen, som svarte på spørsmål og kommentarer fra salen.

Vedtak: Ikke vedtatt

Merknad 1: «*Det bes om at de originale vedtektene sendes ut på nytt til seksjonseierne for enkelthets skyld.*»
May Ona Isaksen Dilba

6.2. Forslag 2 om endring av vedtekter

Forslaget ble presentert av Øyvind Samuelsen, som svarte på spørsmål og kommentarer fra salen.

Vedtak: Ikke vedtatt

Merknad 1: «*Det bes om at Øyvind Samuelsen, Elling Sucarrat og Fredrik Hagland gjennomgår og utarbeider nye vedtekter.*»
Laila-Johanne Kveldro

FH

7. Fastsettelse av styrehonorar

Møteleder la fram forslag til godtgjørelse til det sittende styret og det ble foreslått satt til kr 100.000,-, i tråd med budsjett for 2026.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

---

8. Valg av styre og valgkomité

8.1. Styreleder

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

Vedtak: Ole Grini Johansen ble valgt.

8.2. Styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble foreslått Laila-Johanne Kveldro.

Vedtak: Laila-Johanne Kveldro ble valgt.

Styremedlem Elling Sucarrat er først på valg neste år.

8.3. Varamedlemmer

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

Vedtak: Einar Hjeldnes og Wanessa Bjørnstadhaugen ble valgt.

8.4. Valgkomité

Beate Anette Torp og Grethe Thorsen er i dagens valgkomité. Grethe Thorsen har ikke stilt til valg for to nye år.

Vedtak: Beate Anette Torp ble valgt for ett nytt år. Da er det en ledig plass i valgkomitéen.

FH

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Navn:	**Adresse:**	**Valgt for:**
Leder Ole Grini Johansen	Akersveien 24 E	2026-2027
Styremedlem Elling Sucarrat	Akersveien 24 A	2025-2027
Styremedlem Laila-Johanne Kveldro	Akersveien 24 A	2026-2028
Varamedlem Einar Hjeldnes	Akersveien 24 C	2026-2027
Varamedlem Wanessa Bjørnstadhaugen	Akersveien 24 B	2026-2027

PROTOKOLLMERKNADER OG INNSPILL TIL STYRET:

Merknader og innspill er inntatt fortløpende i møteprotokollen

Årsmøtet ble avsluttet kl. 20:20.

Protokollen signeres av:

Elling Sucarrat

Elling Sucarrat

Fredrik Hagland

Fredrik Hagland

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSAMEIET AKERSVEIEN 24 A-E

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

Kapittel 1. Alminnelige bestemmelser

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

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

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

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

Kapittel 2. Rettslig råderett

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

§ 2-2. Panterett for sameiernes forpliktelser
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekningen besluttes gjennomført.
Til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet har sameiet videre panterett for et beløp stort kr. 5.000 i hver eierseksjon. Dette beløpet skal være prioritert til enhver tid, og uten opptrinnsrett opptil 90 % av lånetaksten.

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

Kapittel 3. Fysisk råderett

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

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

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

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

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kapittel 4. Sameierens og sameiets plikter

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 5. Mislighold

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

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

Kapittel 6. Sameiets organer

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET AKERSVEIEN 24.

Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 02.04.2014

§ 1 HOVEDREGEL M.V.

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

§ 2 SEKSJONSEIERS ANSVAR FOR SKADE

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

§ 3 AVLÅSING

Utgangsdøren og kjellerdøren skal alltid holdes avlåst.

§ 4 PARKERING

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

§ 5 RO PÅ EIENDOMMEN

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

men. Utøvelse av sang- og musikkundervisning krever særskilt tillatelse av styret og samtykke av sameierne i de nærmeste seksjoner.

§ 6 VASKERIET M.V.

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

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

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

§ 7 BESKJED TIL STYRET

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

§ 8 STANDARDISERTE SKILT M.V.

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

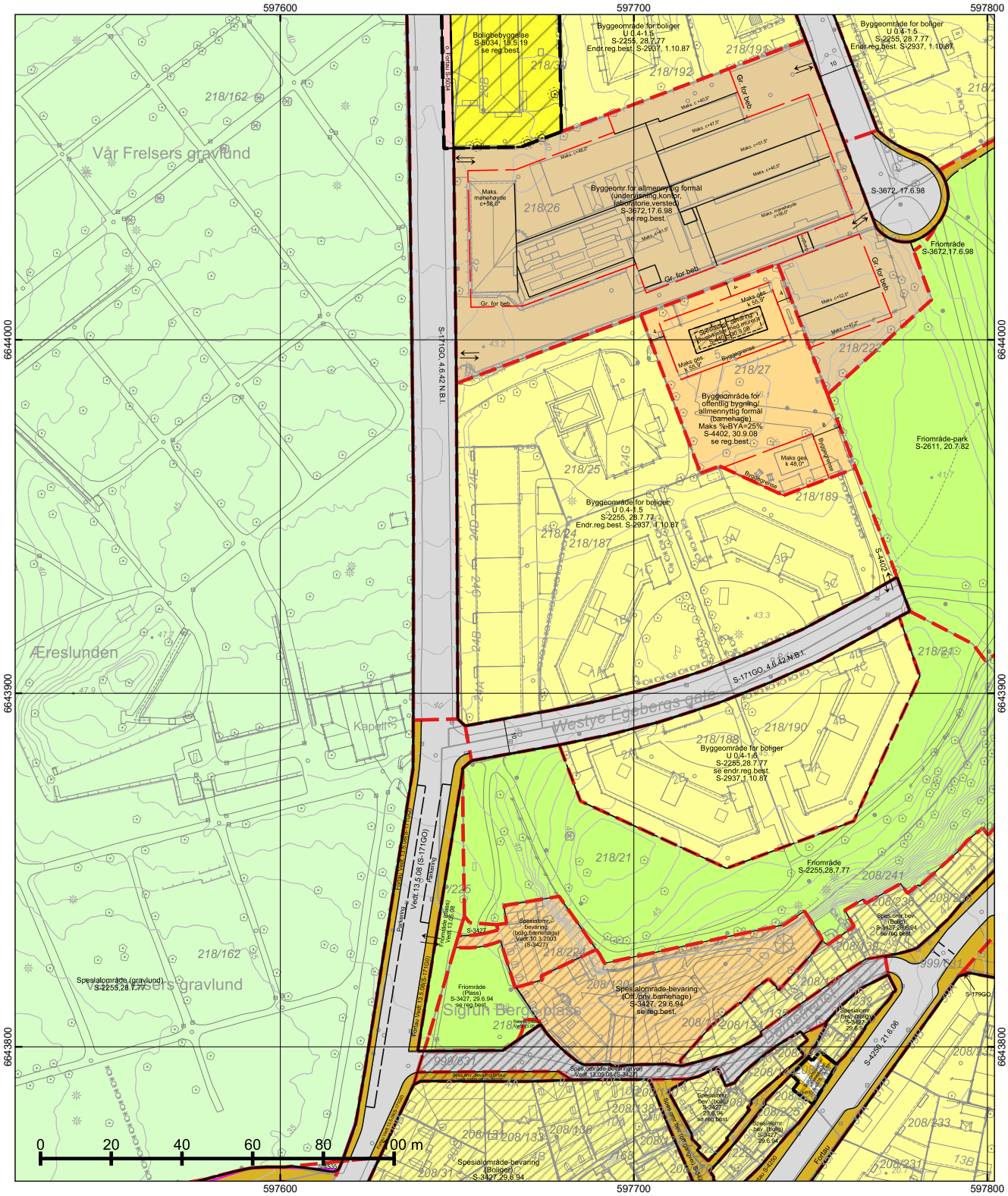
- Inngangsdører til seksjonene skal ha montert ringeklokke.

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

- Grilling er ikke tillatt på balkongene.

§ 9 UTFYLLENDE HUSORDENSREGLER

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

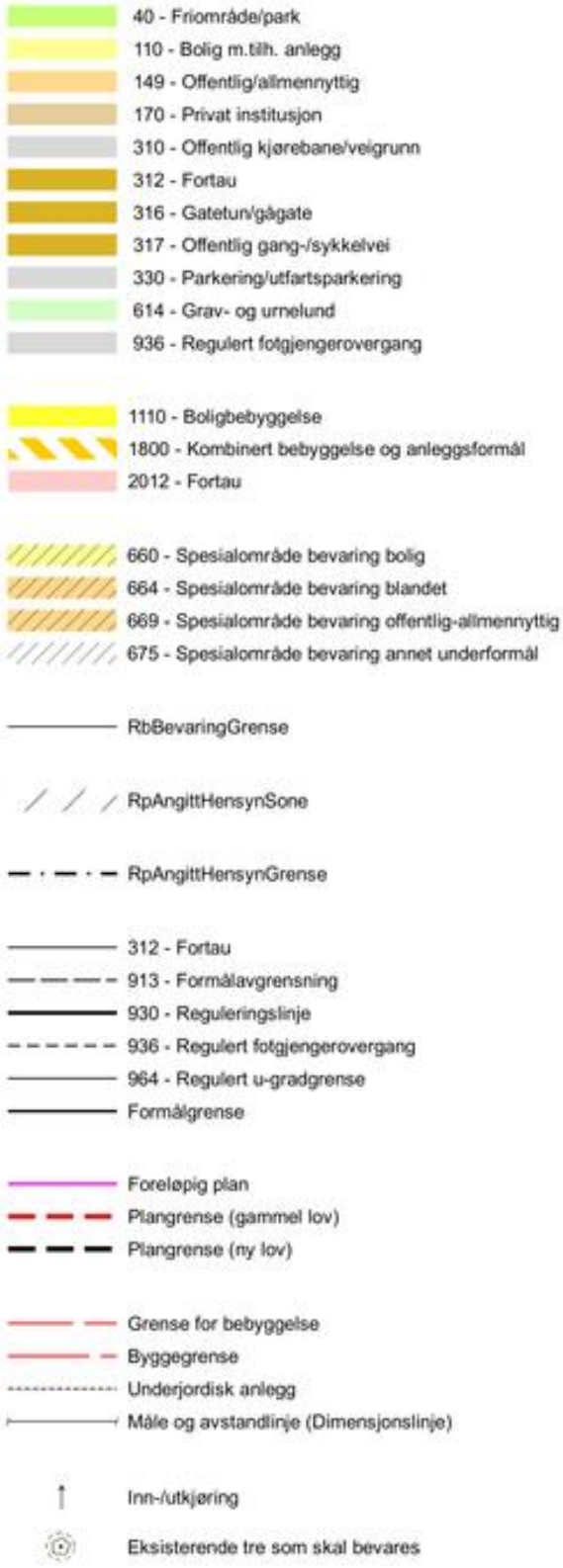
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 334959/ 86530932
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP
Adresse: AKERSVEIEN 24C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/24

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

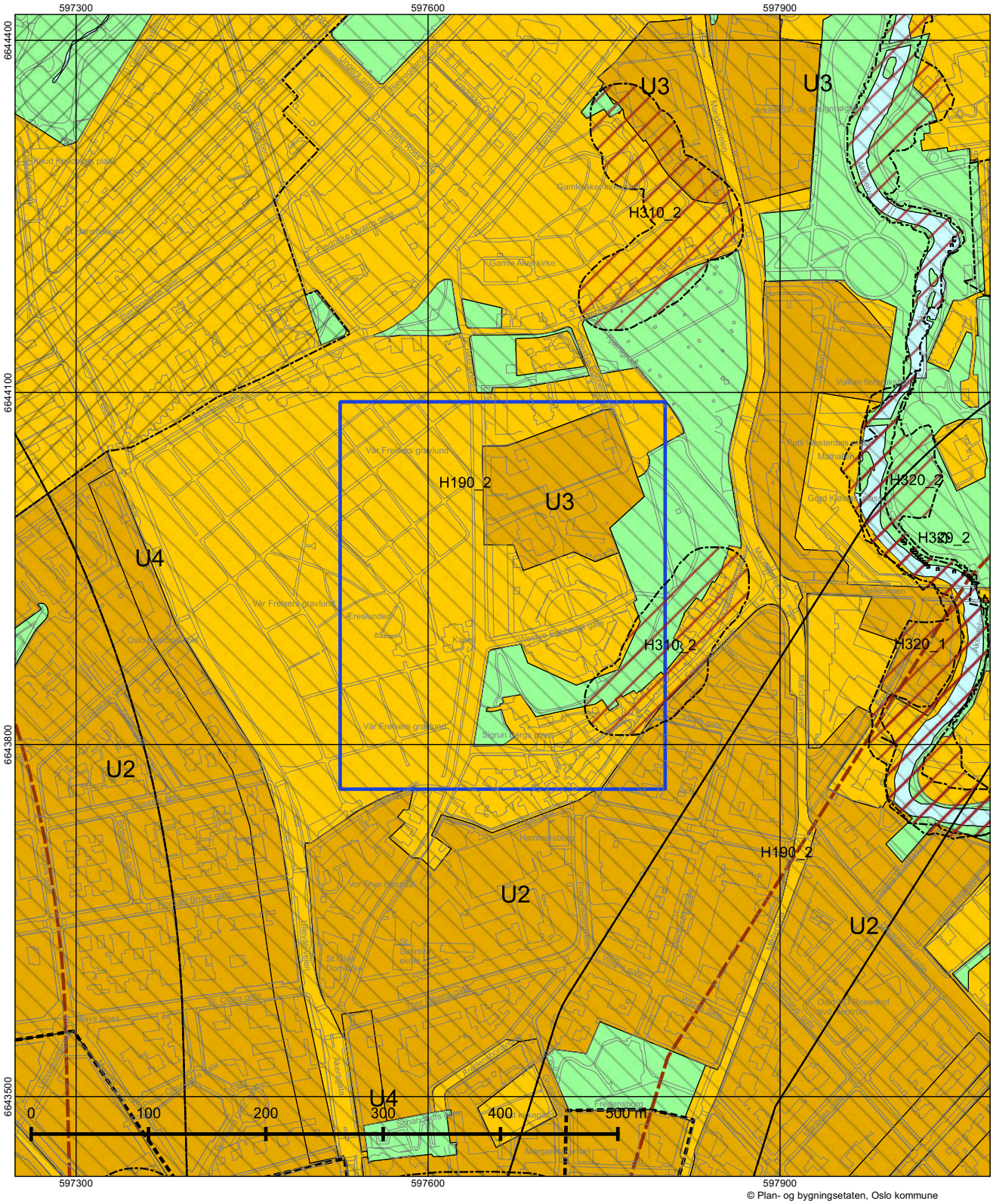
Dato: 20.04.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 334959/ 86530932
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP
Adresse: AKERSVEIEN 24C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/24

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: 20.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334959/86530932
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Anmeldelse
11 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 1236/1932
OSLO

1

Ferdig attestert 27-11-35

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 26 Akersveien Blokk 6-F-5-26-f.

Innlevert 23. juli 1932. Attestert

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

Oslo den 25/7-32

Opmålingen jr. nr. 648
Mott. 26. JUL. 1932

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

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

Akersveien 24C

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 413 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	4 min / 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	194 elever, 14 klasser	7 min / 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	12 min / 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	17 min / 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	20 min / 1.6 km
Edvard Munch videregående skol...		5 min
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	6 min / 0.4 km

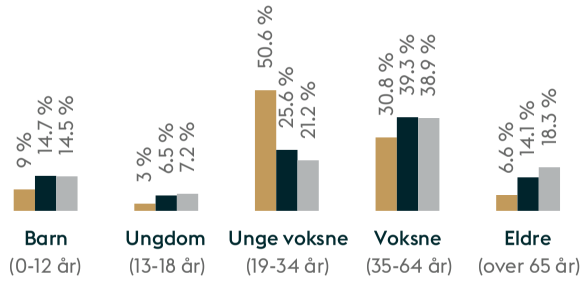
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate	Linje 37	4 min / 0.4 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	11 min / 0.9 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min / 1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	16 min / 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min / 1.5 km

Barnehager

Fryd barnehage (1-5 år)	69 barn	1 min / 0.1 km
Hammersborg barnehage (1-5 år)	54 barn	2 min / 0.2 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1...	52 barn	5 min / 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

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

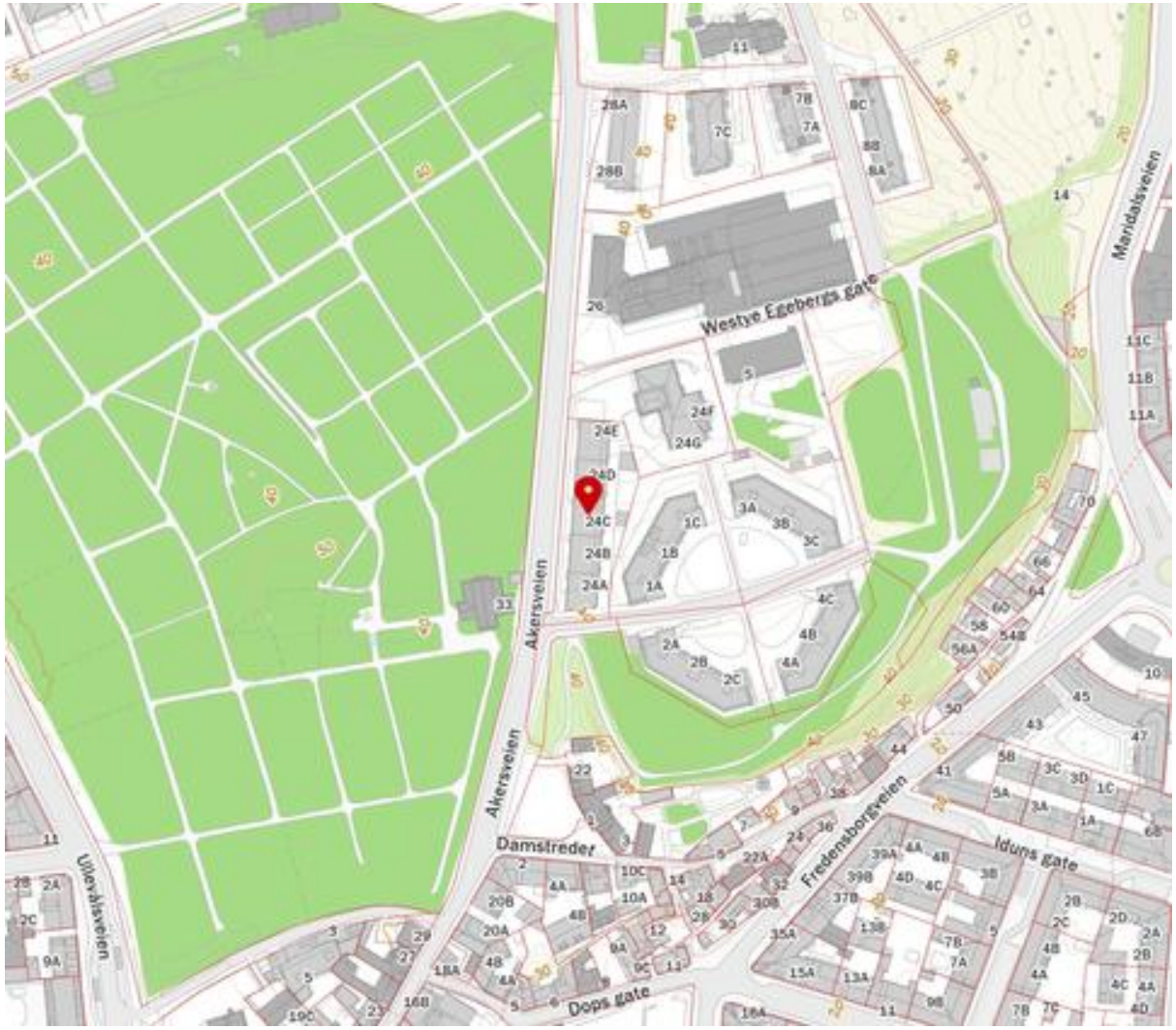
«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



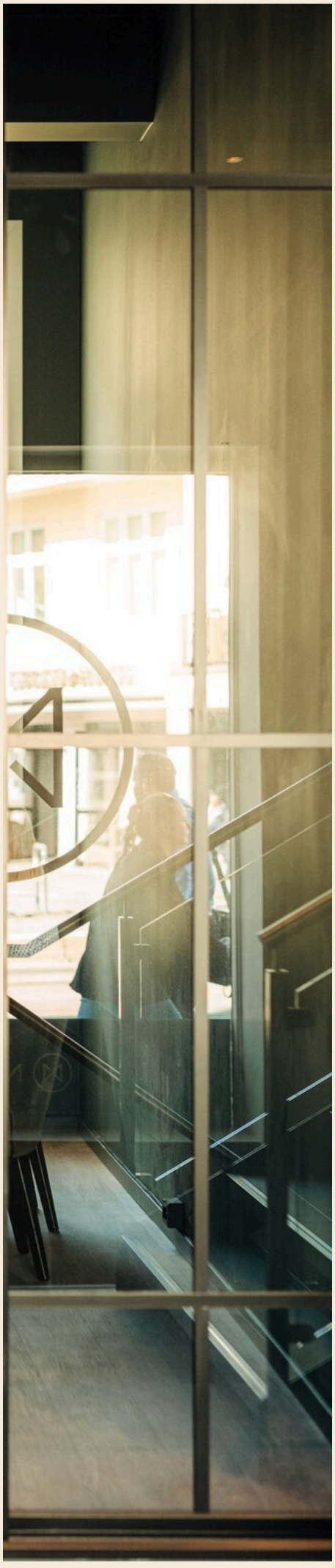
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0097/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Akersveien 24C 0177 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 24, 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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Marie Kamphaug

Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.kamphaug@nordvikbolig.no
913 18 110