

Akersveien 24A



Velkommen til

Akersveien 24A



Salgsoppgaven produsert 23. august 2024

Velkommen til Akersveien 24A

Arkitekttegnet topp/endeleilighet m/flott utsyn mot park. Solrik balkong. VV/fyring ink. Store vindusflater & godt lys

Prisantydning	7 750 000,-
Fellesgjeld	34 021,-
Omkostninger	206 240,-
Totalpris	7 990 261,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 584,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1934
Tomt	2 123 kvm, eiet
Megler	Malin Hveem
Telefon	958 44 243
E-post	m.hveem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Akersveien 24A!
- En meget delikat arkitekttegnet 3-roms leilighet med særpreg. Leiligheten ligger i toppetasjen på enden av bygget med god intern beliggenhet i bygget. Her bor du skjermet og tilbaketrukket til med hyggelig utsyn mot frodige grøntarealer. Leiligheten har en gjennomgående høy standard og har en svært arealeffektiv planløsning med mye lagringsplass i innebygde, praktiske løsninger.

- Høydepunkter
- Topp og endeleilighet med flott utsyn
- Store vindusflater på tre sider & rikelig m/ lysinnslipp
- Påkostede materialvalg og gjennomtenkte løsninger
- Gjennomgående god takhøyde
- Leiligheten ble påkostet i 2017 & 2019
- Solrik balkong m/ utsyn mot grøntarealer
- Tilbaketrukket & attraktiv beliggenhet m/nærhet til "alt"
- Ca. 15 min gange til Karl Johan og Grünerløkka

Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong på ca. 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To boder.
Total BRA: 6 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



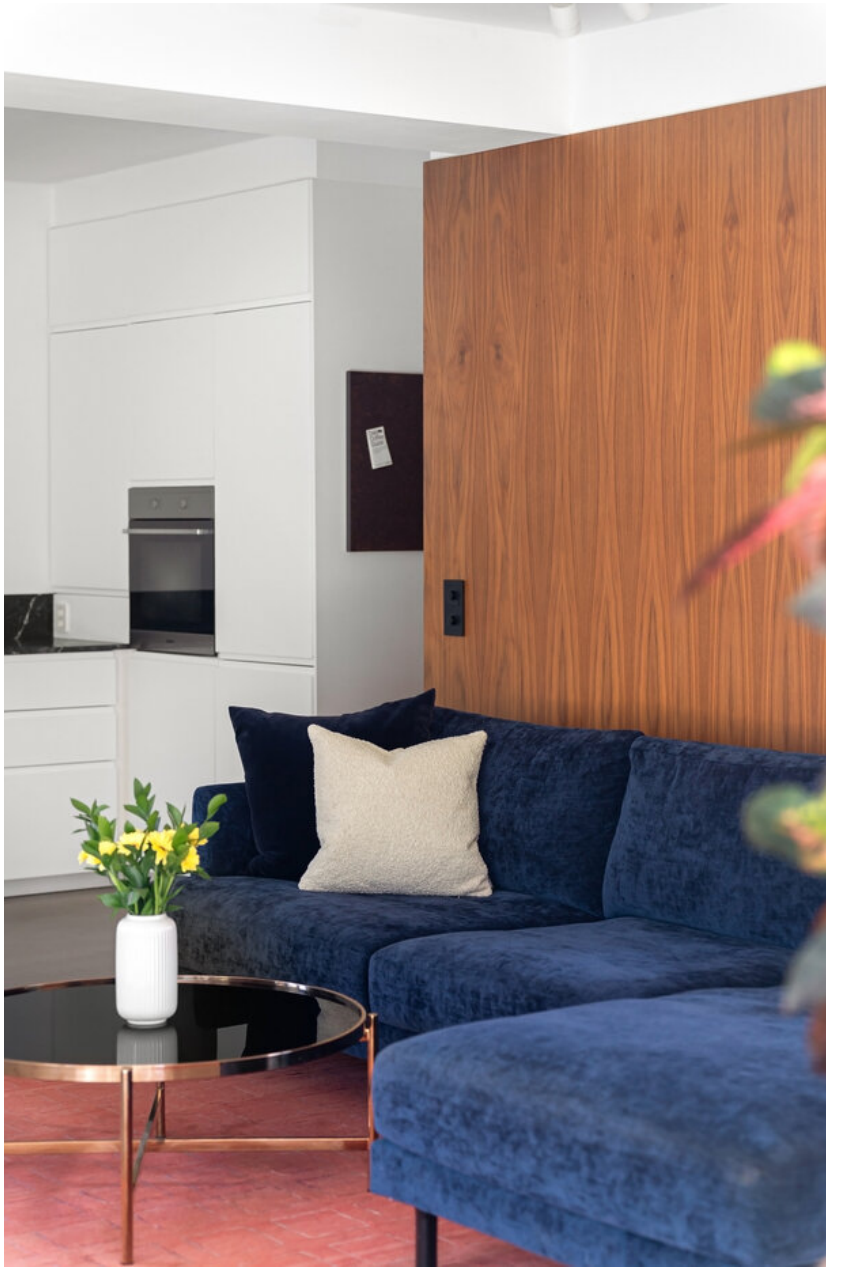













LIMONE




IL LIMONE













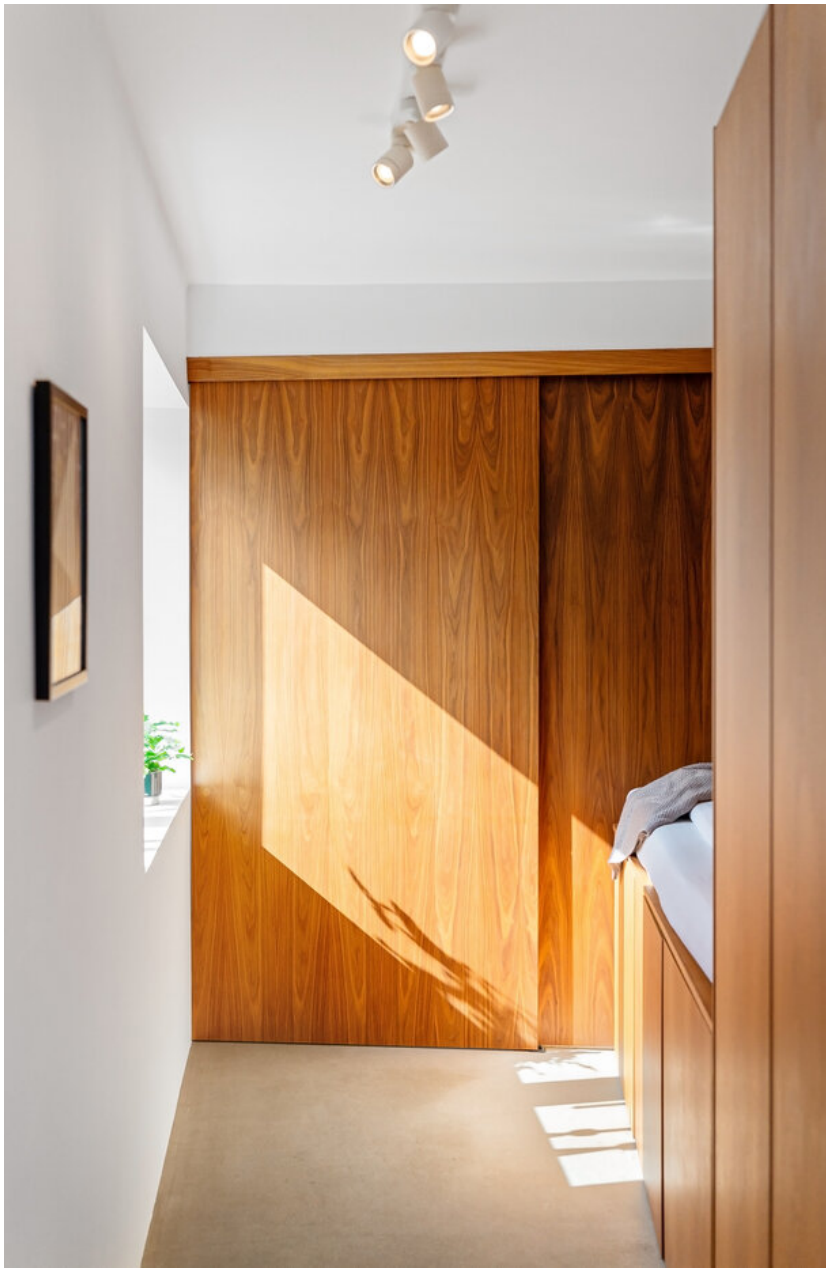








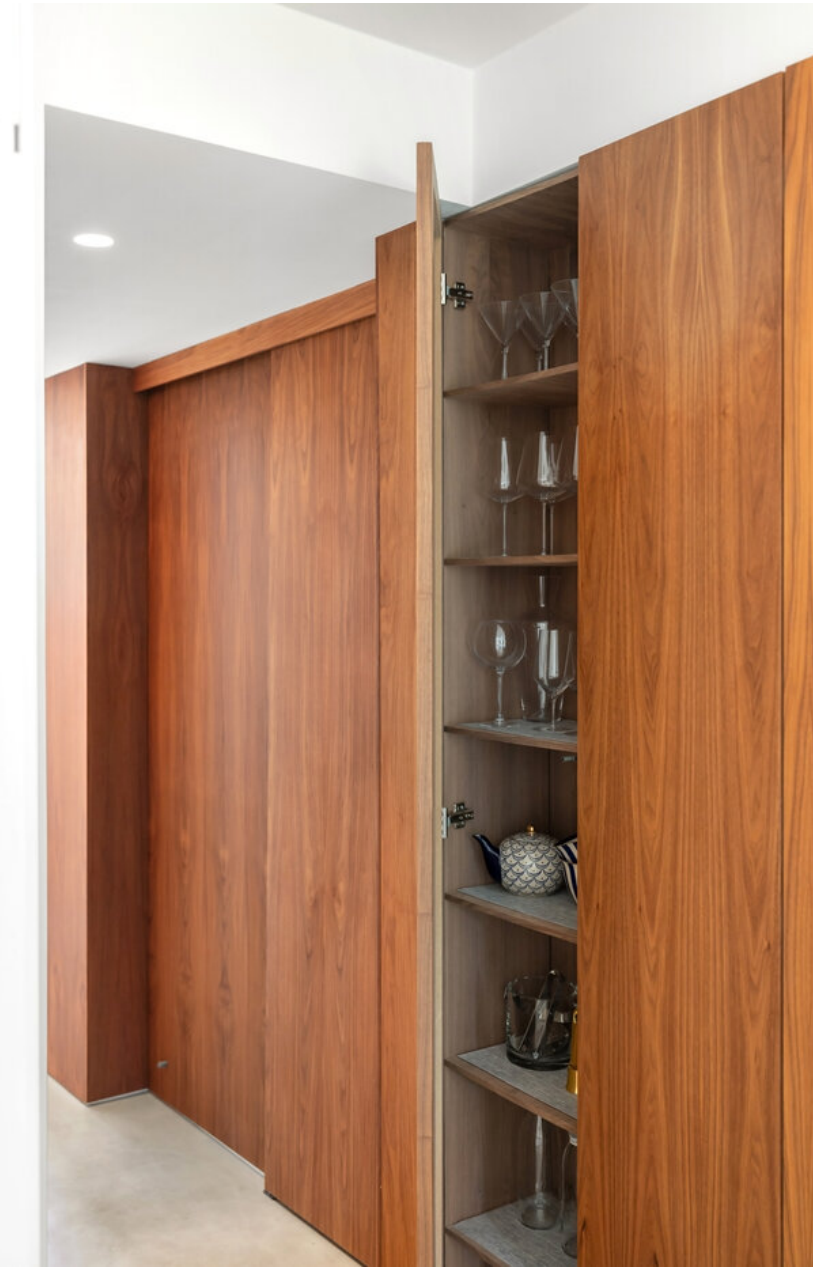






















Informasjon

Akersveien 24A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0506/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Akersveien 24A, 0177 OSLO
Gnr 218, bnr 24, snr 10 i Oslo kommune

Selgere
Fredrik Schönauer-Jansen
Victoria Schönauer-Jansen

Kjøpesum og omkostninger
7 750 000,00 (Prisantydning)
34 021,00 (Andel av fellesgjeld)
---
7 784 021,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

194 600,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
10 400,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
195 840,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
206 240,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 979 861,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
7 990 261,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong på ca. 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To boder.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

4.etasje, 73 kvm BRA-I: Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.
Leiligheten disponerer to boder i kjeller på til sammen 6 kvm.

Entré
Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en flott entré med slipt betonggulv og ellers lysmalte flater med downlights i himling. Det er god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy i stort garderobeskap. Det er i tillegg praktiske innebygde løsninger for oppbevaring.

Stue/kjøkken
Romslig stue med store vindusflater som sørger for en lys og luftig atmosfære. Her har du flott utsyn mot frodige grøntarealer. Det er god plass til sofa med tilhørende medie- og oppbevaringsmøblement, samt stort spisebord ved kjøkkenet. Flotte slipte betonggulv er gjennomgående i boligen som gir leiligheten et unikt preg.

Leilighetens kjøkken ligger i praktisk åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen er lys og stilfull fra 2017, med nye fronter i 2020. Kjøkkenet har rikelig med skap og benkeplass, og er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap. Innredningen består av folierte fronter og nedfelt kjøkkenbeslag i benkeplate av marmor. Det er montert waterguard/aquastopp på kjøkkenet.

Bad
Pent, flislagt baderom som ble modernisert og utvidet i 2017. Badet består av heldekkende servant, toalettskap, speil, veggmontert toalett samt unik dusjnisje med glassdør og nedsenket gulv. Det er opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Godt med oppbevaringsmuligheter over vaskemaskin og ved siden av.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med store vindusflater på to sider. Rommet vender ut mot rolige omgivelser. Her har du god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig soveromsmøblement. Lagringsplassen er godt ivaretatt i store plassbygde garderobeskap.

Soverom 2
Soverom 2 er bygget med tilpasset sengeplass og garderobeskap. Det er gode oppbevaringsmuligheter under sengen. Stort vindu gir godt med naturlig lysinnslipp. Rommet har en skyvedør i samme utforming som sengen.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en flott, solrik balkong på ca. 2 m2. Her har du hyggelig utsyn mot nabolaget og grøntarealer. Balkongen vender ut mot et rolig strøk.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Gulv med slipt betong og fliser.
Vegger: Vegger med valnøtt-finèr, malte flater og fliser.

Himlinger: Himlinger med malte flater.

Våtrom:
Flislagt og godt utstyrt bad. I 2017 og i regi av tidligere eier ble badet modernisert/flislagt og samtidig utvidet. Arbeidet omfattet montering av slukrenne samt legging av membran og påstøp med varmekabler. På veggene ble det montert våtromsplater som underlag for veggfliser. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad. Eiere har ikke annen dokumentasjon enn bilder fra legging av varmekabler som viser foliemembran.

Tekniske installasjoner:
* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg og med avtrekksvifte i badet - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i med overløpsrør til badet.
* Avløpsrør av plast.
* Varmt vann og radiatorer, tilknyttet fjernvarmeanlegg.
* Varmekabler i badegulvet.
* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg, som ble fornyet/lagt nytt i 2017 og det ble samtidig montert ny innmat i sikringsskapet.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG3 - store eller alvorlige avvik:
Kjøkken > 4. etasje > stue/kjøkken > Avtrekk

Det er vanskelig å etablere annet enn eventuelt naturlig avtrekk via veggventiler og ikke gitt at det er tillatt i sameiet, slik at det ikke er sikkert at det lar seg endre.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer
Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 100 cm - dagens krav til rekkverkshøyde på 120 cm. Høydeforskjellen ved gjeldene balkong er mer enn 10,0 m over terreng, og etter dagens krav skal rekkverkshøyden være minimum 120 cm.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Modernisering og påkostninger

I regi av tidligere eier ble det i 2017 utført omfattende oppgraderinger, som i hovedtrekk bestod av:
* Badet ble modernisert/flislagt, det ble i praksis bygget et nytt bad.
* Det ble montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
* På gulvene ble det lagt betong, terrassoslipt.
* Det ble montert ny innmat i sikringsskapet samt at sprede -/fordelernettet ble

fornyet/lagt nytt.
* Det ble lagt nye vannrør, som er lagt rør-i-rør og med rørskap i badet.
* Alle innvendige flater ble fornyet oppgradert og det ble plassbygget skap, seng samt bygget skyvedører ved bad og 1
soverom.

Nåværende eier overtok leiligheten i 2019.
* I 2020 ble det montert nye fronter på kjøkkeninnredningen samt at innvendige flater nylig har blitt malt.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nye vann- og avløpsrør
Arbeid utført av: Knudsen rør AS

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ny smøremembran

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja
Beskrivelse: Bygården har hatt problemer med taket de siste årene det ble registrert noe fukt i himlingen på mot øst og sør i vinter. Dette er under utbedring, og sameiet har et pågående takprosjekt hvor A-oppgangen ferdigstilles i juli. Prosjektet i sin helhet er ferdig til november (alle oppgangene).

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Mindre sprekker i mursteinsfasaden og på sementgulvet.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt anlegg. Nye koblinger og sikringsskap.
Arbeid utført av: Elektrokonsept

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Nei

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Ifm. pågående takprosjekt.
Arbeid utført av: Oslo Byggentreprenør

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja
Beskrivelse: Skaderapport utarbeidet av Polygon ifm. fuktinntrenging fra tak som tidligere nevnt.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Svar: Ja

Beskrivelse: Fellesutgifter vil øke ifm. takprosjektet, men styret har ikke vedtatt endringer i dag.

For øvrig informasjon, se selgers utfylte egenerklæring for nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig

Finn Halvor Bjørntvedt

Byggemåte

* Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
* Grunnmur i betong.
* Yttervegger i murkonstruksjoner, som utvendig er pusset.
* Vinduer med isolerglass fra 1981, som er vurdert til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
* 2-fløyet balkongdør fra 2019.
* Entredør med brann- og lydklassifisering.
* Elementdekker som etasjeskillere.
* Fra stuen er det utgang til balkong på ca 2 m².

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
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

Elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler på bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 584,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene utgjør kr 4 584, per mnd (faktureres kvartalsvis med kr 13 752,-)

Felleskostnadene inkluderer: Internett, oppvarming, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 760 588,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 7 042 351,- pr. 2022
Formuesverdi er funnet ved hjelp av Skatteetatens formueskalkulator.

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.

- Soilrør ble tatt 2001.
- Taket ble sist vedlikeholdt i 2020. Det er foretatt befaring i 2021.
- Utearealet har i løpet av 2021 blitt vedlikeholdt. Det er 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 2024
Generell prosjektering og planlegging av forefallende vedlikehold i bygården
Sameiet har i løpet av 2024 gått fra Handelsbanken til DNB vedr lån. Sameiet har et pågående byggeprosjekt hvor styret ennå ikke vet hva lånet ender på, dvs sameiet låner opp fortløpende. Det er forespeilet en økning på ca 30% i felleskostnader. Endelig andel av lånet per eier vil være klart i desember. Styreleder estimerer at lånet vil til slutt bli ca 12 til 14 MNOK (3 MNOK), og at denne økningen i lån vil utgjøre ca. kr 250 000,- i andel fellesgjeld for seksjonen.

Taket
Taket skal i 2024 rives og det vil bli bygget et helt nytt tak. Vi henviser til info på side 16 (i årsrapporten) hvor du kan lese mer om taket. På årsmøte vil arkitekt Kristian Vårvik og entreprenør informere mer om takarbeidet og svare på spørsmål.

Takterrasse
I sammenheng med bygging av nytt tak er det også mulig å bygge takterrasse. Vi henviser til info på side 18 hvor du kan lese mer om takterrassene.

Nye lydisolerte dører leiligheter
I løpet av 2023 og 2024 har vi prosjektert nye dører. Nå på nyåret viser det seg at den faste leverandøren vi har hatt i mange år ikke kan levere dører. Vi vil derfor innhente nye tilbud fra andre leverandører. Vi håper å ha noe mer info klart i april/mai.

Forretningsfører
Akersveien 24 Sameie

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Kjøper skal registreres.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 34 021,- pr. 31.12.2023

Sameiets lånebeløp: kr 3.000.000,-
Nedbetalingsdato: år 2049
Rentesats: 7,30%
Seksjonens andel fellesgjeld: kr 24 021,-

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 301 435,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kr 9 946 579,-.

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 forsikring
Polisenr. 2230047

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.

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Adkomst

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

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet sentralt på St. Hanshaugen i Oslo. Dette er den perfekte beliggenheten for deg som ønsker en tilbaketrukket beliggenhet, men samtidig ha byens mest populære servicetilbud i få minutters gange fra leiligheten. Her bor du med gangavstand til både Fredensborg, Grünerløkka, kvadraturen, Vulkan, Bislett og Alexander Kiellands plass for å nevne noen av mulighetene området kan by på.

Fredensborg er en liten perle beliggende i indre by, rett nord for sentrum. Her befinner du deg midt i smørøyet av Oslo by med så og si alt av hovedstadens fasiliteter innen rekkevidde. Uansett om du er mat-, kultur-, eller friluftsinteresser har du kort vei til opplevelser. Fredensborg er et svært populært, men samtidig rolig og fredfullt område. Her får du den perfekte kombinasjonen av noe som er supersentralt, men skjermet og med en tilbaketrukket beliggenhet.

Nærområdet har et godt utvalg av hyggelige nisjebutikker, kulturtilbud, lokale kafeer, barer, og flust av populære restauranter som f.eks. Klosteret, Kontrast og populære Chez Colin og mye mer.

Kun få minutter unna finner du Torggata som har som har vært gjennom en rehabilitering og er nå et naturlig bindeledd mellom Grünerløkka og Youngstorget. Torggata er en hyggelig gågate med et godt utvalg av serveringssteder og butikker. Nyeste tilskudd her er den nye mathallen Oslo Street Food, med hyggelig uteservering, like ved Oslo Bowling & Bar og Sentrum Scene. Like borti gata finner du Youngstorget med flere populære utesteder som blant annet Stratos, Kulturhuset, Justisen, Sosialen, Andre til Høyre, The Villa, Angst, Uhørt, Café Sør, og mange fler. Her finner du noe for enhver smak.

Om du vil strekke deg i det grønne ligger St. Hanshaugen park en 10 - 15 minutters gåtur unna. Her er det perfekt å ta seg en gå- eller joggetur, og det er tuftepark hvor du kan ta deg en fullverdig treningsøkt i det fri. På St. Hanshaugen finner vi

også blant annet delikatessebutikken Gutta på Haugen, som tilbyr det beste innen ost, spekemat, samt andre delikatsesseprodukter, frukt, grønnsaker, sjokolade og blomster. Ellers er det også her flust av restauranter.

Dagligvarehandelen er ca. 4 minutter unna og kan gjøres på Rema 1000 Fredensborg. Kiwi er også i nærområdet. Trenger du handle dagligvarer på en sen søndag? Talia Dagligvare er søndagsåpent og ligger 15 meter utenfor leiligheten i nabobygget.

Nærmeste kollektivtransport finner du i Nordahl Bruns gate med 37-bussen som tar deg videre rundt i byen. 34 - og 54 bussen går fra Møllerveien og er heller ikke langt unna. I tillegg går både 18 og 19-trikken fra Holbergs plass. Fra St. Olavsplass går bussen direkte ut til Lysaker og Fornebu. Øvrig kollektivtransport går fra Oslo S eller Nationaltheatret. For å komme deg til en av stedenebruker du ca. 15 minutter og har så tilgang på alt av kollektivtilbud som er i byen. OsloMet er i gangavstand fra leiligheten, og det er enkelt å komme seg til alle utdanningsinstitusjoner.

Du ønskes velkommen til ditt nye nærområde og et herlig liv på St. Hanshaugen.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Nordahl Bruns gate: ca. 5min gange.
37 Helsfyr

Buss fra Stensberggata: ca. 8 min gange.
37 Helsfyr / 37 Nydalen

Trikk fra Holbergsplass: Ca. 11 min gange.
17/18/19

For øvrig se informasjon på www.ruter.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 21.11.1935.
Det foreligger ferdigattest for varme- og ventilasjonsanlegg datert 21.11.1935.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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 foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom og stigeledninger datert 08.04.2002.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av sykkelbod datert 01.07.2020.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt salgsoppgaven.

Leilighetens rominndeling er noe endret fra opprinnelige tegninger, ved at bad og kjøkken er flyttet. Etablering av nytt bad er søknadspliktig der sluk etableres og brannskille brytes. Det er ukjent for megler hvilke bygningsmessige arbeider som er gjort ifbm. tiltaket.

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 avsatt til hovedformål Bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Akersveien 24 C - Åpning av betongvegg mellom stue og kjøkken
Saksnummer: 202309036 - Byggesak
Mottatt sak: 19.06.2023
Status: Tillatelse gitt

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/24/10:
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

20.11.1984 - Dokumentnr: 58872 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2324
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 56 SEKSJONER

25.06.2012 - Dokumentnr: 509135 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:59

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:64
Avtale om felles drift og vedlikehold av undergrunnsbasert avfallssystem
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det 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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 80 000,-
Tilrettelegging: 19 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 990,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 048,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 161 389,- 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. 3 500,-

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 28. august 2024

Megler

Malin Hveem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Akersveien 24A

Tilstandsrapport

Akersveien 24 A, 0177 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 24, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 15.08.2024 **Rapportdato:** 23.08.2024 **Oppdragsnr.:** 16520-24148 **Referansenummer:** CP7078

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Akersveien 24 A, 0177 OSLO
Gnr 218 - Bnr 24
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Romslig og praktisk innredet 3-roms eierseksjon i 4. etasje, topp-/endeleilighet.

Leiligheten har arkitektoniske detaljer og løsninger og holder en god standard på flater og utstyr.

I regi av tidligere eier ble det i 2017 utført omfattende oppgraderinger, som i hovedtrekk bestod av:

* Badet ble modernisert/flislagt, det ble i praksis bygget et nytt bad.
* Det ble montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
* På gulvene ble det lagt betong, terrassoslipt.
* Det ble montert ny innmat i sikringsskapet samt at sprede -/fordelernettet ble fornyet/lagt nytt.
* Det ble lagt nye vannrør, som er lagt rør-i-rør og med rørskap i badet.
* Alle innvendige flater ble fornyet oppgradert og det ble plassbygget skap, seng samt bygget skyvedører ved bad og 1 soverom.

Nåværende eier overtok leiligheten i 2019.

* 2024 har begge soverommene blitt malt og valnøttsdetaljer har blitt oljet.
* I 20121 ble leiligheten overflateoppusset, malt alle rom.
* I 2020 ble det montert nye fronter på kjøkkeninnredningen samt at innvendige flater nylig har blitt malt.

Sameiet legger for tiden om takene.

3-roms eierseksjon - Byggeår: 1934

Gå til side

UTVENDIG

* Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
* Grunnmur i betong.
* Yttervegger i murkonstruksjoner, som utvendig er pusset.
* Vinduer med isolerglass fra 1981, som er vurdert til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
* 2-fløyet balkongdør fra 2019.
* Entredør med brann- og lydklassifisering.
* Elementdekker som etasjeskillere.
* Fra stuen er det utgang til balkong på ca 2 m².

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk og noe svinnriss i støpte/slipte gulv.

Gå til side

VÅTROM

Flislagt og godt utstyrt bad.

I 2017 og i regi av tidligere eier ble badet modernisert/flislagt og samtidig utvidet. Arbeidet omfattet montering av slukrenne samt legging av membran og påstøp med varmekabler. På veggene ble det montert våtromsplater som underlag for veggfliser. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.
Eiere har ikke annen dokumentasjon enn bilder fra legging av varmekabler som viser foliemembran.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2017 og med integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stuen.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg og med avtrekksvifte i badet - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i med overløpsrør til badet.
* Avløpsrør av plast.
* Varmt vann og radiatorer, tilknyttet fjernvarmeanlegg.
* Varmekabler i badegulvet.
* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg, som ble fornyet/lagt nytt i 2017 og det ble samtidig montert ny innmat i sikringsskapet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

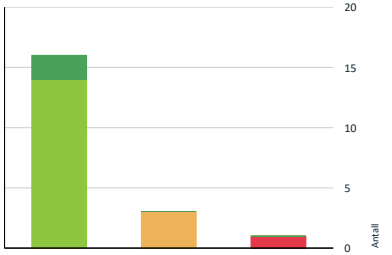
3-roms eierseksjon

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra tegningene:
Leilighetens rominndeling er noe endret fra opprinnelige tegninger, ved at bad og kjøkken er flyttet.

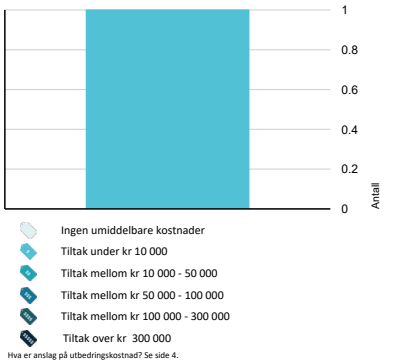
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstmannen har fått kopi av.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

3-roms eierseksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 4. etasje > stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS EIERSEKSJON

Byggeår
1934

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trekarmer og isolerglass som er merket produksjonsår 1981.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.
Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Tilstandsgrad for disse er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes at vinduer er ca 40 år gamle og har oversteget forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og isoleringsevne.

TG 1 Dører

* Brann- og lydklassifisert entredør.

* 2-fløyet balkongdør med trekarmer og isolerglass som er merket produksjonsår 2019.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ingen unormale avvik registrert.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 2 m²

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 100 cm - dagens krav til rekkverkshøyde på 120 cm.
Høydeforskjellen ved gjeldene balkong er mer enn 10,0 m over terreng, og etter dagens krav skal rekkverkshøyden være minimum 120 cm.

Generelt:
Dagens byggeforskrifter har større krav til rekkverkshøyde enn de regler som gjaldt ved søknadstidspunktet for gjeldene bolig/bygning.

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

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 100 cm - dagens krav til rekkverkshøyde på 120 cm.
Høydeforskjellen ved gjeldene balkong er mer enn 10,0 m over terreng, og etter dagens krav skal rekkverkshøyden være minimum 120 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Gulv med slipt betong og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.
Noe synlige svinnriss i støpte gulv

Vegger:
Vegger med valnøtt-finèr, malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:
Himlinger med malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskillere av støpte dekker og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Gulvene i stue/kjøkken og største soverom ble ved befaringen nivellert med laser.
Høydeforskjeller var innenfor standardens krav til avvik.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Akersveien 24 A, 0177 OSLO
Gnr 218 - Bnr 24
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Plassbygde dører til innerste soverommet, forøvrig skyvedører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i entre/gang og 1 soverom.
Plassbygde skap i stue og 1 soverom.
Plassbygget seng med lagringsplass under i 1 soverom.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv.
Vannrør som er lagt rør-i-rør.

I 2017 og i regi av tidligere eier ble badet modernisert/flislagt og samtidig utvidet. Arbeidet omfattet montering av slukrenne samt legging av membran og påstøp med varmekabler. På veggene ble det montert våtromsplater som underlag for veggfliser. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.
Eiere har ikke annen dokumentasjon enn bilder fra legging av varmekabler som viser foliemembran.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med varmekabler.

Det ble målt nivåforskjell på 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne i dusjnisjen og med synlig klemring. Det er plastsluk med synlig klemring, det er støpt helt inntil klemringen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med heldekkende servant, toalettskap, speil, veggmontert wc samt dusjnisje med glassdør og nedsenket gulv.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjnisjen er ikke utført av på grunn av at veggen mellom dusjnisjen og soverommet er målt at er en tykk vegg + at det mulig også er mur i veggen. Mot stuen er det også påført vegger, for å få lagd til buede hjørner i dusjnisjen samt at det er design-flater mot stuen av valnøtt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenbeslag i benkeplate av marmor.
Avtrekksvifte. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap.
Det er montert wateguard/aquastopp.

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer er fra 2017 + at det i 2020 ble montert nye fronter på kjøkkeninnredningen.
Det er montert waterguard.
Det er montert pumpe på avløpsrøret i kjøkkenbenken.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ventilator med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er ikke avtrekksventiler i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ikke avtrekksventiler i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere annet enn eventuelt naturlig avtrekk via veggventiler og ikke gitt at det er tillatt i sameiet, slik at det ikke er sikkert at det lar seg endre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet, med overløpsrør til badet.

Stoppekraner i fordelerskap.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, og med avtrekksvifte i badet.
Det er lite tilluft via veggventiler.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger.Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiator og varmtvann tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Radiatorer i stue/kjøkken er innkasset.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Andre installasjoner

* Downlights i bad, lamper fungerer.

* Varmekabler i badegulvet.

Varmekabler ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

Akersveien 24 A, 0177 OSLO
Gnr 218 - Bnr 24
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

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.

Fordelingskurser med jordfeilautomater.
Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg, som ble fornyet/lagt nytt i 2017 og det ble samtidig montert ny innmat i sikringsskapet.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

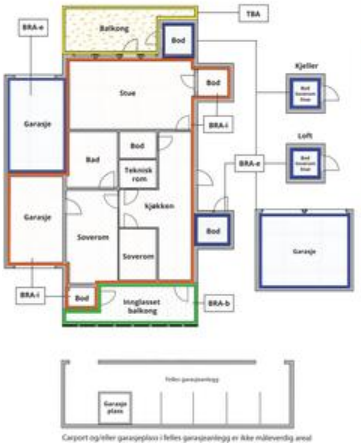
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Akersveien 24 A, 0177 OSLO
Gnr 218 - Bnr 24
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Arealer

3-roms eierseksjon

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	73			73	2
Kjeller		6		6	
SUM	**73**	**6**			**2**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entre/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Boligblokk over 4 plan + kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje og har atkomst via heis eller trapp.

Leiligheten er innredet med:
Entre/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde i stue/kjøkken er 2,64 m.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 2 m².

Det medfølger:
- 2 kjellerboder merker "10", begge på ca 3 m².

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vedrørende avvik fra tegningene:
Leilighetens rominndeling er noe endret fra opprinnelige tegninger, ved at bad og kjøkken er flyttet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms eierseksjon	73	0

Kommentar

3-roms eierseksjon	Alt innvendig areal i leiligheten vurdert som P-rom/P-areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Eiere, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	24		10	2123.9 m²	Iflg Norges Eiendommer Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Akersveien 24 A

Hjemmelshaver
Victoria og Fredrik Schönauer-Jansen

Kommentar
Felles tomt for sameiet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
S/E Akersveien 24	55 / 2324	styret i sameiet	975670082
	Felles gjeld: Kr. 34 021 31.12.2023		

Akersveien 24 A, 0177 OSLO
Gnr 218 - Bnr 24
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet mellom Vår Frelsers gravlund og Fredensborg, med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.
Gateparkering, området har beboerparkering.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidede fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 4.584,- pr måned som inkluderer oppvarming, TV/internett, varmtvann, renovasjon og vedlikehold samt vanlige poster for boligsameier.
Felleskostnadene betales kvartalsvis med kr 13.752,-.

Sameiet legger for tiden om takene, som lånefinansieres. Det er forespeilet at dette vil medføre en økning på ca 30% i felleskostnadene. Endelig andel av felleslånet per eier vil være klart i desember.

Bebyggelsen

Sameiet Akersveien 24 består av i alt 56 seksjoner, hvorav 1 næringsseksjon.
Bygningen ble ferdigstillet i 1934 og er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 975 670 082 og styret er forretningsfører i egen regi.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikrig ASA	2230047			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Ekspedisjons-dokument		Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstillelse av bygningen, datert 21.11.1935.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Akersveien 24 A, 0177 OSLO
Gnr 218 - Bnr 24
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Akersveien 24 A, 0177 OSLO
Gnr 218 - Bnr 24
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/CP7078

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Frogner
Oppdragsnr.	14-0506/24
Selger 1 navn	Victoria Schönauer-Jansen
Selger 2 navn	Fredrik Schönauer-Jansen
Gateadresse	Akersveien 24A
Poststed	OSLO
Postnr	0177

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Protector Forsikring AS
Polise/avtalenr.: 2230047-1.1.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0506/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nye vann- og avløpsrør
Arbeid utført av: Knudsen rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ny smøremembran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Bygården har hatt problemer med taket de siste årene det ble registrert noe fukt i himlingen på mot øst og sør i vinter. Dette er under utbedring, og samelet har et pågående takprosjekt hvor A-oppgangen ferdigstilles i juli. Prosjektet i sin helhet er ferdig til november (alle oppgangene).

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Mindre sprekker i mursteinsfasaden og på sementgulvet.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt anlegg. Nye koblinger og sikringsskap.
Arbeid utført av: Elektrokonsept

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0506/24

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse	Ifm. pågående takprosjekt.
Arbeid utført av	Oslo Byggentreprenør

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skaderapport utarbeidet av Polygon ifm. fuktinntrenging fra tak som tidligere nevnt.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fellesutgifter vil øke ifm. takprosjektet, men styret har ikke vedtatt endringer i dag.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0506/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0506/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Victoria SchönauerJansen	cd48918c11b936d41c62018 3b2ba7635b6bc0e10	24.06.2024 19:31:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik SchönauerJansen	75714c0a258054fa7f0ab87 21b3fed03a1bcc37d	24.06.2024 19:30:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14-0506/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

NORDVIK

nordvikbolig.no

Akersveien 24 Sameie

Akersveien 24E
0177 Oslo

Vår ref: 14-0506/24
Oslo, 12.08.2024

Megleropplysninger på Akersveien 24A - gnr. 218, bnr. 24, snr. 10 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Fredrik Schönauer-Jansen	AKERSVEIEN 24A, 0177 Oslo	27.03.1990
Victoria Schönauer-Jansen	AKERSVEIEN 24A, 0177 Oslo	02.09.1991

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

Navn på				
Styreleder	Navn: Ole Grini Johansen	Tlf.: 92093253	E-post: A24styreleder@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 218	Bnr.: 24	Snr.: 10	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			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DNB	3 MNOK	2049	7,30%	JA	15.07.24
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 34.021,- KR 31.12.23				
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: Internett, oppvarming, vann og renovasjon, vedlikehold				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr ca 30% +	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 1.10.24		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:	0,-	Seksjonens renteutgifter kr:	2.369 KR		
GEBYR					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 6.385,-	Kontonummer for betaling: Fellesutg.		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 2.300,-	Kontonummer for betaling: Fellesutg.		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER

Skriv her:

For Akersveien 24 Sameie

12/8-24 Oslo
Sted, dato

Ole Eivind 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 v.ellingsen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Vetle Thon Ellingsen
Eiendomsmegler MNEF

Nordvik Frogner
Parkveien 33b, 0258 Oslo

Telefon: +47 469 47 815
v.ellingsen@nordvikbolig.no

Årsrapport

Sameiet Akersveien 24 A-E

2023



Til seksjonseierne i Akersveien 24 Sameie

Velkommen til årsmøte

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. 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 baguetter, 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
torsdag 4.april kl. 19
Mathallen Vulkan, Matsalen 2.etg trapp opp til høyre midt i lokalet (samme sted som sist)

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 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG OG SAKER

1. Opprettelse valgkomite
2. Informasjon om bygging av nytt tak
3. Informasjon om mulighet for takterrasser

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, 21.03.2023
Styret i Akersveien 24 Sameie

Ole Grini Johansen/s/ Elling Disen Sucarrat/s/ Fredrik Schönauer-Jansen/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Verv:	Navn:	Adresse:	Valgt for:
Styreleder	Ole Grini Johansen	Akersveien 24 E	2023-2024
Styremedlem	Fredrik Schönauer-Jansen	Akersveien 24 A	2023-2025
Styremedlem	Elling Disen Sucarrat	Akersveien 24 B	2023-2024
Varamedlem	Joakim Dahlen	Akersveien 24 C	2023-2024
Varamedlem	Torunn Kanutte Husvik	Akersveien 24 A	2023-2024

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: 218 / 24

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

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

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

Styrets arbeid 2023

I 2023 ble det avholdt 5 styremøter, 2 dugnader, 4 befaringer og 3 prosjekteringsmøter samt dugnad med bytte av lyspærer, gressklipping, strøing, snømåking og styredugnader.

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

Uteareal
Utearealet har i løpet av 2023 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 2024

Generell prosjektering og planlegging av forefallende vedlikehold i bygården

Taket
Taket skal i 2024 rives og det vil bli bygget et helt nytt tak. Vi henviser til info på side 16 hvor du kan lese mer om taket. På årsmøte vil arkitekt Kristian Vårvik og entreprenør informere mer om takarbeidet og svare på spørsmål.

Takterrasse
I sammenheng med bygging av nytt tak er det også mulig å bygge takterrasse. Vi henviser til info på side 18 hvor du kan lese mer om takterrassene.

Nye lydisolerte dører leiligheter
I løpet av 2023 og 2024 har vi prosjektert nye dører. Nå på nyåret viser det seg at den faste leverandøren vi har hatt i mange år ikke kan levere dører. Vi vil derfor innhente nye tilbud fra andre leverandører. Vi håper å ha noe mer info klart i april/mai.

Til sameiemøtet i Akersveien 24 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Akersveien 24 Sameie som viser et overskudd på kr 301 435. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 9 i årsregnskapet som beskriver at sameiet har tapt egenkapital pr 31.12.2023. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Øvrig informasjon

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

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

Godkjent revisjonsselskap

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Namsos, 19.03.2024
In Revisjon AS

Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor

www.inrev.no

AKERSVEIEN 24 SAMEIE
975 670 082

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde Felleskostnader		2 252 376	2 066 376	2 252 350	3 980 190
Andre Inntekter	1	50 662	67 971	49 357	40 250
Sum driftsinntekter		**2 303 038**	**2 134 347**	**2 301 707**	**4 020 440**
Driftskostnader					
Personalkostnad	2	-42 314	-42 438	-41 800	-43 800
Lønnskostnad	2, 3	-150 000	-75 000	-150 000	-150 000
Annen driftskostnad	4	-71 633	-69 199	-76 900	-84 700
Regnskapsførerhonorar	5	-8 766	-8 803	-10 000	-10 000
Konsulenthonorar	6	-198 338	-57 797	-5 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-69 694	-132 988	-140 000	-11 232 585
Forsikringer		-102 767	-94 545	-102 767	-111 700
Revisjonshonorar	8	-14 542	-16 792	-9 500	-15 000
Kommunale avgifter		-393 016	-327 176	-383 680	-460 000
Energi / fyring		-733 443	-786 760	-779 200	-795 495
TV og Bredbånd		-116 048	-108 405	-113 454	-127 539
Sum driftskostnader		**-1 900 561**	**-1 719 902**	**-1 812 301**	**-13 230 819**
Driftsresultat		**402 477**	**414 445**	**489 406**	**-9 210 379**
Finansinntekter					
Annen renteinntekt		32	63	-	-
Sum finansinntekter		32	63	-	-
Finanskostnader					
Annen rentekostnad		-100 654	-74 009	-96 540	736 200
Annen finanskostnad		-420	-444	-	
Sum finanskostnader		**-101 074**	**-74 453**	**-96 540**	**736 200**
Netto finans		**-101 042**	**-74 390**	**-96 540**	**-9 946 579**
Resultat før skattekostnad		301 435	340 055	392 866	-9 946 579
Årsresultat		**301 435**	**340 055**	**329 336**	**-9 946 579**
Overføringer					
Til dekning av udekket tap		301 435	340 055		
Sum overføringer		**301 435**	**340 055**		

AKERSVEIEN 24 SAMEIE
975 670 082

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		340 089	364 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**340 089**	**364 910**
Sum omløpsmidler		**340 089**	**364 910**
SUM EIENDELER		**340 089**	**364 910**

AKERSVEIEN 24 SAMEIE
975 670 082

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-1 248 866	-1 550 301
Sum opptjent egenkapital		**-1 248 866**	**-1 550 301**
Sum egenkapital		**-1 248 866**	**-1 550 301**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 459 864	1 678 573
Sum annen langsiktig gjeld		**1 459 864**	**1 678 573**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		121 507	221 888
Skyldige offentlige avgifter		11	11
Annen kortsiktig gjeld		7 575	7 575
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 165
Sum kortsiktig gjeld		**129 092**	**236 638**
Sum gjeld		**1 588 956**	**1 915 211**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**340 089**	**364 910**

Ole Grini Johansen
styrets leder

Elling Vincent Disen Sucarrat
styremedlem

Fredrik Schönauer-Jansen
styremedlem

AKERSVEIEN 24 SAMEIE
975 670 082

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Sameiet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Inntektsføring:

Leieinntekter inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Anleggsmidler:

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

Vedlikehold / påkostning:

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

Fordringer:

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

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Gjeld:

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

Pensjon:

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

Note 1 - Andre inntekter

Posten andre inntekter består av :

	2023	2022
Bodutleie	11 600	10 150
Eierskiftegebyr og meglerinfo	16 430	30 335
Inntekter vaskeri	22 632	27 286
Fakturerte skilt	0	200
Sum andre inntekter	**50 662**	**67 971**

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	**2023**	**2022**
Lønn	150 000	75 696
Arbeidsgiveravgift	21 150	10 673
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	21 164	31 069
Sum	**192 314**	**117 438**

Mer om årsverk og lønn
Spesifikasjon av andre relaterte ytelser:
1 240 kr Gave beboere
9 568 kr Bevertning dugnader og årsmøte
10 356 kr Bevertning dugnad og møter styret, julebord styret

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 4 - Annen driftskostnad

Spesifikasjon av annen driftskostnad	**2023**	**2022**
Renhold	46 410	45 830
Leie lokale	7 000	5 000
Blomster oppganger	5 562	4 447
Driftsmateriale	3 691	6 986
Kontorrekvisita	200	0
EDB kostnad	4 494	899
Reisekostnad	426	523
Bank og kortgebyrer	3 851	5 514
Sum annen driftskostnad	**71 633**	**69 199**

Note 5 - Regnskapsførerhonorar

Regnskapsførerhonorar er systemkostnader tilknyttet regnskapssystemet

AKERSVEIEN 24 SAMEIE
975 670 082

Note 6 - Konsulenthonorar

Spesifikasjon av konsulenthonorar	**2023**	**2022**
Utne prosjekt AS, statusrapport tak.	15 300	0
LAB 4 Prosjektering AS, prosjektering tak stålbjelker	2 750	0
Kvarts Arkitekter AS, prosjektering dører leiligheter	22 453	0
Kvarts Arkitekter AS, prosjektering tak	157 835	0
Kvarts Arkitekter AS, prosjektering balkonger	0	57 797
Sum konsulenthonorar	**198 338**	**57 797**

Note 7 - Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold består av følgende

Spesifikasjon drift og vedlikehold	**2023**	**2022**
Drift / vedlikehold bygninger	23 624	3 070
Drift / vedlikehold elektro	0	14 496
Drift / vedlikehold utvendig anlegg	28 823	50 724
Drift / vedlikehold fellesanlegg	16 000	17 175
Drift / vedlikehold vaskeri	1 248	47 523
Sum drift og vedlikehold	**69 694**	**132 988**

Spesifikasjon drift / vedlikehold bygninger	**2023**	**2022**
Servicekostnader dører og låser	4 214	3 070
Servicekostnader calling anlegg	3 500	0
Taktekking	14 165	0
Brannvarslere	1 745	0
Sum drift / vedlikehold bygninger	**23 624**	**3 070**

Spesifikasjon drift / vedlikehold elektro	**2023**	**2022**
Feilsøk og reparasjon kurs fjernvarme	0	1 359
Kontroll og reparasjon lamper i oppgang	0	13 137
Sum drift / vedlikehold elektro	**0**	**14 496**

Spesifikasjon drift / vedlikehold utvendig anlegg	**2023**	**2022**
Avfallshåndtering hageavfall	11 791	14 406
Ekorn trepleie AS, beskjæring av hekk og trær	16 624	26 375
Planter	408	9 943
Sum drift / vedlikehold utvendig anlegg	**28 823**	**50 724**

Spesifikasjon drift / vedlikehold fellesanlegg	**2023**	**2022**
Kostnader knyttet til felles underjordisk avfallsbrønn	16 000	17 175
Sum drift / vedlikehold fellesanlegg	**16 000**	**17 175**

Spesifikasjon drift/vedlikehold vaskeri	**2023**	**2022**
Årsabonnement vasketid.no	1 248	1 248
Dsi Systemer AS - reparasjon og vedlikehold vaskeri	0	46 275
Sum drift/vedlikehold vaskeri	**1 248**	**47 523**

AKERSVEIEN 24 SAMEIE
975 670 082

Note 8 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	9 975	8 750
Andre tjenester	4 567	8 042
Sum godtgjørelse til revisor	**14 542**	**16 792**

Note 9 - Egenkapital

	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	-1 550 301	-1 550 301
Årsresultat	301 435	301 435
Egenkapital 31.12.2023	**-1 248 866**	**-1 248 866**

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 10 - Gjeld

Lån i handelsbanken er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %.	
Opprinnelig 2020	2 250 000
Nedbetalt tidligere	571 427
Nebetalt i år	218 709
Saldo 31.12.23	1 459 864
Saldo om 5 år	123 504

5. Innkomne forslag og saker

Innkommet forslag, Beate Torp

5.1 Forslag om opprettelse av valgkomité

Valgkomitéen i et sameie er ansvarlig for å nominere medlemmer til styret og andre verv. Forslagene til kandidater og valgkomiteens anbefalinger presenteres på årsmøtet. Valgkomiteen velges på årsmøtet, og bør bestå av medlemmer som er uavhengige av styret. Valgkomitéen spiller derfor en sentral rolle i å sikre selskapets gode drift og utvikling.

Forslaget krever endring av vedtektene §6-3 Styret

Saker fra styret

5.2.1 Bygging nytt tak

Som de fleste er kjent med, har det vært en god del problemer knyttet til takene de siste årene. Det har vært store isdannelser ved takrennene, enkelte leiligheter har hatt vanninntrenging rundt vinduer mot øst, og det er flere steder registrert fukt i himlinger i leiligheter i øverste plan.

I år har skiferplater falt ned fra gesimsen der folk ferdes, og det har vært gjort strakstiltak for å forebygge skade.

Årsaken til problemene i forbindelse med taket er at eksisterende takflate er meget dårlig isolert og nesten ikke luftet, slik at snø smelter og renner ned i takrennene og fryser. Slik dannes til dels store istapper som rett og slett kan medføre personskade, og som tærer på gesims, fasader og konstruksjoner.

Styret har derfor besluttet å oppgradere taket, som har vært uendret siden bygget var nytt, da med unntak av nødvendig utbedring av takpapp, renner osv.

Takene vil nå bli oppgradert iht. gjeldende tekniske standard (TEK17). Alt gammelt treverk vil bli revet og fjernet, og det vil bli bygget opp ny takkonstruksjon med 35cm isolasjon, luftesjikt på 72mm, og ny robust taktekking. De gamle gesimskonstruksjonene med skiferplater vil bli fjernet og erstattet med nye, lettere og vedlikeholdsfrie materialer.

Utseendemessig er det sørget for løsninger som fullt ut samsvarer med det eksisterende. De nye gesimsene vil ha samme utseende som i dag.

Når arbeidene er ferdigstilt vil det være slutt på farlige isdannelser, og fyringsutgiftene vil gå betraktelig ned, siden de nye takflatene blir fullisolert.

Dagens takkonstruksjon er ikke sterkt nok i henhold til dagen tekniske standard (kun 120mm armert betong). Alle takflater vil derfor bli forsterket ved at det boltes ståldragere til det eksisterende betongdekket.

Arbeidene vil bli igangsatt nå til våren, senest primo mai, og er beregnet å ta i alt 6 måneder. Entreprenøren tar sikte på å starte i oppgang E ved å sette opp stillaser og såkalt «tak over tak», og vil derfra arbeide seg nedover og til slutt avslutte arbeidene i oppgang A. «Tak over tak» er i praksis at det settes opp telt over hele oppgangen, slik at arbeidene kan skje tørt, og ikke minst for å hindre at det trenger inn vann i eksisterende dekkekonstruksjon. Stillasene vil stå oppe 6-8 uker for hver oppgang.

Entreprenør og arkitekt vil være til stede på årsmøtet for å informere og ta imot spørsmål.

5.2.2 Økonomi

Vi har fått et bindende tilbud på 9.751.166 kr inkl. mva fra Oslo Byggentreprenør. Totalt har vi fått 4 tilbud hvor Oslo Byggentreprenør leverte beste og billigste tilbud på tak og takterrasser, men det var kun taket som ble lagt til grunn for valg av entreprenør.

I budsjettet for 2024 har vi tatt høyde for dette tilbudet under posten drift og vedlikehold. Vi har budsjettert med 11 MNOK for taket. Dette vil da være inkludert endringer. Vi må ta høyde for at endelig sluttsum kan bli høyere.

Finansieringen av taket vil bli gjennomført via et banklån på ca. 9,5 MNOK.
Hvis vi legger dette beløpet til grunn blir husleien følgende per seksjon iht. eierbrøk:

PER MND				
		Felleskostnader	**Felleskostnader**	
Type		**før nytt lån**	**etter nytt lån tak**	**Økning %**
1	40 kvm	2 503	3 336	33 %
2	60 kvm	3 318	4 423	33 %
3	60 kvm høyre	3 795	5 058	33 %
4	4.etg	4 584	6 110	33 %
5	Næring	6 623	8 827	33 %

Vi vil på et senere tidspunkt informere om økning av husleien og muligheten for et fast innskudd fordelt over 4 faktura hvis det er interesse for det.

Vi gjør oppmerksom på at lånebeløp og økning husleie er foreløpige tall.

5.2.3 Krever saken vedtak iht. eierseksjonsloven? Nei.

§ 30.*Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet*

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

§ 33. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

5.3.1 Informasjon om mulighet for takterrasser



I forbindelse med arbeidene med å utbedre takene i Akersveien 24 A-E som blir igangsatt nå i vår, er det naturlig å samtidig se på muligheten for å etablere felles takterrasser. Det er nokså knapt med skjermede utendørs oppholdsarealer i gården, og det å etablere takterrasser for de respektive oppgangene fremstår som en interessant tanke.

Det er derfor prosjektert takterrasser som vist på vedlagte illustrasjoner. Det er foreslått en løsning med både åpne og overdekte arealer. De overdekte arealene fordeler seg symmetrisk på begge sider av adkomsten, og gir mulighet for to separate overdekte soner, og et større åpent terrasseareal. Bakgrunnen for løsningen med en symmetrisk planløsning, er behovet for å følge opp den strenge symmetrien som de enkelte bygningene har.



Adkomsten til takterrassene foreslås løst med sirkulær ståltrapp. Dette gir et trapperom mellom plan 4 og takterrassen og et eksteriør som knytter an til byggets funkisstil, ref. bl.a. balkongene i Westye Egebergs gate.



Takterrassen blir skjermet fra bebyggelsen i Westye Egebergs gate med skjermvegger/ pergola, og blir usjenert. Arealet får en flott utsikt mot byen og fjorden, og vil ha sol fra klokken 10.00 om morgenen til solnedgang.

Vi ser for oss at takterrassene, slik de er utformet, kan bli et fint tilskudd for alle beboere, også for de som har en liten balkong, siden takterrassene har masse plass, sol og utsikt. Felles takterrasser kan også bli viktige nye sosiale møteplasser.



Vi har derfor bedt entreprenøren som er valgt for å gjennomføre oppgraderingen av takene om pristilbud på å bygge felles takterrasser. Pristilbudet foreligger nå.

Vi har også vært i kontakt med en eiendomsmegler for å få estimat for hvilke verdier nye takterrasser potensielt kan tilføre bygget og de enkelte leilighetene.

Vi har mottatt følgende tilbakemelding fra eiendomsmegler:

"Fellesterrasse på taket høres veldig attraktivt ut i dette tilfellet. Spesielt fordi mange ikke har balkong eller bare bittesmå balkonger.

5.3.2 Økonomi

Pris for bygging av 5 takterrasser er kr 6.524.558 inkl. mva fra Oslo Byggentreprenør. Finansieringen av takterrasser kan gjennomføres via et banklån på ca. 6,5 MNOK. Hvis vi legger dette beløp til grunn blir husleien følgende per seksjon:

PER MND		
Økning FK etter nytt lån terrasse	**Felleskostnader etter nytt tak og terrasse**	**Total økning % felleskostnad tak + takterrasse**
803	4 138	65 %
803	5 226	57 %
803	5 860	54 %
803	6 912	51 %
803	9 630	45 %

Vi gjør oppmerksom på at alle seksjoner vil måtte betale likt for takterrasse siden alle har lik tilgang. Pris per seksjon for takterrasse er byggekostnaden delt på 56

seksjoner dvs. 116.510 kr inkl. mva. Eiendomsmegler vurderer verdiøkning på leilighetene med kr 200.000,- til kr. 300.000.

5.3.3 Krever saken vedtak iht. eierseksjonsloven? JA

§ 30.*Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet*

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

Informasjon om drift og vedlikehold av bygården

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

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

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

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.

Vedlikehold bygård 2023-1997

Sameie akersveien 24 A-E	**Svar**	**Kommentar**
Orgnummer	975670082	
Gårdsnummer	218	
Bruksnummer	24	
Styreleder	Ole Grini Johansen	A24styreleder@gmail.com, 92093253
Antall bygg	1	
Type bygg	Bygård	
Materiale	Betong	
Byggeår	1933	
Brutto areal	4590m2	4590m2 inkl 918m2 kjellerareal
Rehabiliteringsår/vedlikehold:		
Tak	2023	Årlig vedlikehold av taket
Nøkkelsystem	2019	Nytt nøkkelsystem fra ILOQ
Ute areal	2019	To nye sykkelboder ute, sittegruppe, belysning og beplantning
Vann	2017	Flytting og oppgradering av stoppekraner
Oppganger	2017	10 nye bilder i oppganger
Oppganger	2017	Nye lamper i oppganger og over inngangsdør
Vaskeriet	2017	Installering av to nye vaskemaskiner
Elektrisk anlegg	2017	Kontroll av det elektriske anlegget. Utbedring av mangler
Gulv og trappeneser	2016	Nytt gulv kjeller og trappeneser kjellertrapper
Branndører	2016	To nye branndører oppgang C
Utvendige trapper	2016	Nye utvendige trapper alle oppganger
Branndører	2015	9 nye branndører ned til kjeller og i kjeller
Vaskeriet	2015	Installering av vaskeribetaling på nett, tørketrommel og tørkeskap
Dører & calling	2014	Nye ståldører inngang og nytt calling anlegg
Uteareal	2014	Oppgradering av uteareal forsiden av bygget
Brannsikring	2014	Nye røykvarslere, pulverapparat og brannspray i alle leiligheter Branninstruks og røykvarslere i alle oppganger
Fasade	2012	Maling fasader, vinduer, balkonggulv og rekkverk
Søppelanlegg	2012	Installering av nytt felles søppelanlegg i WE gate
Oppganger	2009	Totalrenovering av oppganger.
Brannsikring	2009	Brannsikre B30 dører, merking av stoppekraner
Fjernvarme	2009	Tilkobling Hafslund fjernvarme. Radiatorer i alle leiligheter.
Fasade	2005	Maling fasader, vinduer, balkonggulv og rekkverk
VVS bad	2001	Totalrehablitering av alle bad. Soilrør utført av Bravida og BPA Rør AS
Balkonger	1997	Nye balkonger montert
Antall leiligheter	55	
Næringsvirksomhet	1	
Antall utleieleiligheter	20	
Type næringsvirksomhet	Kontor	
Frittstående garasjer	0	

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I AKERSVEIEN 24 SAMEIE

Møtedato: 04.04.2024

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Mathallen Vulkan, Matsalen

Til stede: **21** seksjonseiere, **19** representert ved fullmakt, totalt **40** stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Ole Grini Johansen.

1. **Konstituering**
   A Valg av møteleder
   Som møteleder ble **Torunn Kanutte Husvik** foreslått.

   Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

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

   Vedtak: Antall stemmeberettigede ble godkjent.

   C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   Som protokollfører ble **Torunn Kanutte Husvik** foreslått.
   Som protokollvitne ble **Martin Kristoffer Johansen** foreslått.

   Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

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

   Vedtak: Innkallingen ble godkjent.

2. **Behandling av årsrapport for 2023**
   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

3. **Behandling av årsregnskap for 2023**
   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 2023 ble godkjent. Budsjett for 2024 ble tatt til orientering. Vedtatt

4. **Fastsettelse av godtgjørelse**
   Torunn Kanutte Husvik la fram forslag til godtgjørelse til det sittende styret og det ble foreslått satt til kr 150.000,-, i trå med budsjett for 2024.

   Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

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

   1. Opprettelse av valgkomite.
   Beate Torp fremmet følgende forslag: Forslag om opprettelse av valgkomité. Valgkomitéen i et sameie er ansvarlig for å nominere medlemmer til styret og andre verv. Forslagene til kandidater og valgkomiteens anbefalinger presenteres på årsmøtet. Valgkomiteen velges på årsmøtet, og bør bestå av medlemmer som er uavhengige av styret. Valgkomitéen spiller derfor en sentral rolle i å sikre selskapets gode drift og utvikling.

   Styret støtter forslaget og foreslår at det vedtas, og at det skal opprettes en valgkomité, at det velges en valgkomité senere på møtet og at styret får i fullmakt å lage en tekst til vedtektene om valgkomité etter mal fra andre sameiers vedtekter.

   Vedtak: Forslaget oppnådde 2/3 flertall og ble vedtatt.

   2. Informasjon om bygging av nytt tak
   Prosjektleder Håvard Aleksander Svartdahl ved Oslo Byggentreprenør AS og arkitekt Kristian Vårvik ved KVARTS Arkitekter AS orienterte om tilstanden på dagens tak og planene for byggingen av nytt tak. De og styreleder Ole Grini Johansen svarte på spørsmål og kommentarer fra salen.

   Vedtak: Takprosjektet anses som pålagt vedlikehold og skal ikke stemmes over.

   3. Informasjon om mulighet for takterrasser
   Oslo Byggentreprenør AS og KVARTS Arkitekter AS orienterte om muligheten for å anlegge takterrasser i forbindelse med byggingen av nytt tak. De og styreleder Ole Grini Johansen svarte på spørsmål og kommentarer fra salen.

   Vedtak: Forslaget oppnådde ikke 2/3 flertall og falt.

6. **Valg av tillitsvalgte**
   Som styreleder for 1 år, ble foreslått Ole Grini Johansen.

   Vedtak: Ole Grini Johansen ble valgt.

   Som styremedlem for 2 år, ble foreslått Joakim Dahlen (ikke tilstede).
   Laila-Johanne Kveldro foreslo seg selv.

   Vedtak: Laila-Johanne Kveldro ble valgt.

   Styremedlem Fredrik Schönauer-Jansen først på valg neste år.

Som varamedlemmer for 1 år, ble foreslått Torunn Kanutte Husvik og Elling Sucarrat
Torunn Kanutte Husvik stilte sin plass til disposisjon og foreslo Joakim Dahlen.

Vedtak: Joakim Dahlen og Elling Sucarrat ble valgt.

Som konsekvens av sak 5.1 opprettes det en valgkomite. Som valgkomite foreslo møteleder Beate Anette Torp, Grethe Thorsen og Bjørn Even Aanerud. Leder av valgkomite ble Beate Anette Torp.

Vedtak: Beate Anette Torp, Grethe Thorsen og Bjørn Even Aanerud ble valgt.

Møtet ble hevet kl. 21.53

Protokollen signeres av

Torunn Kanutte Husvik	Martin Kristoffer Johansen
Møteleder/protokollfører/s	Protokollvitne/s

<u>Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:</u>

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

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

§ 3 AVLÅSING

Utgangsdøren og kjellerdøren skal alltid holdes avlåst.

§ 4 PARKERING

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

§ 5 RO PÅ EIENDOMMEN

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

§ 6 VASKERIET M.V.

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

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

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

§ 7 BESKJED TIL STYRET

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

§ 8 STANDARDISERTE SKILT M.V.

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

- Inngangsdører til seksjonene skal ha montert ringeklokke.

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

- Grilling er ikke tillatt på balkongene.

§ 9 UTFYLLENDE HUSORDENSREGLER

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

Anmeldelse
11 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
J.nr. 1436 1932
OSLO

Ferdig attestert 27-11-35

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 26 Akersveien Blokk 6-F-4-26-7.

Innlevert 23. juli 1932. Attestert

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

Oslo den 25/7-32

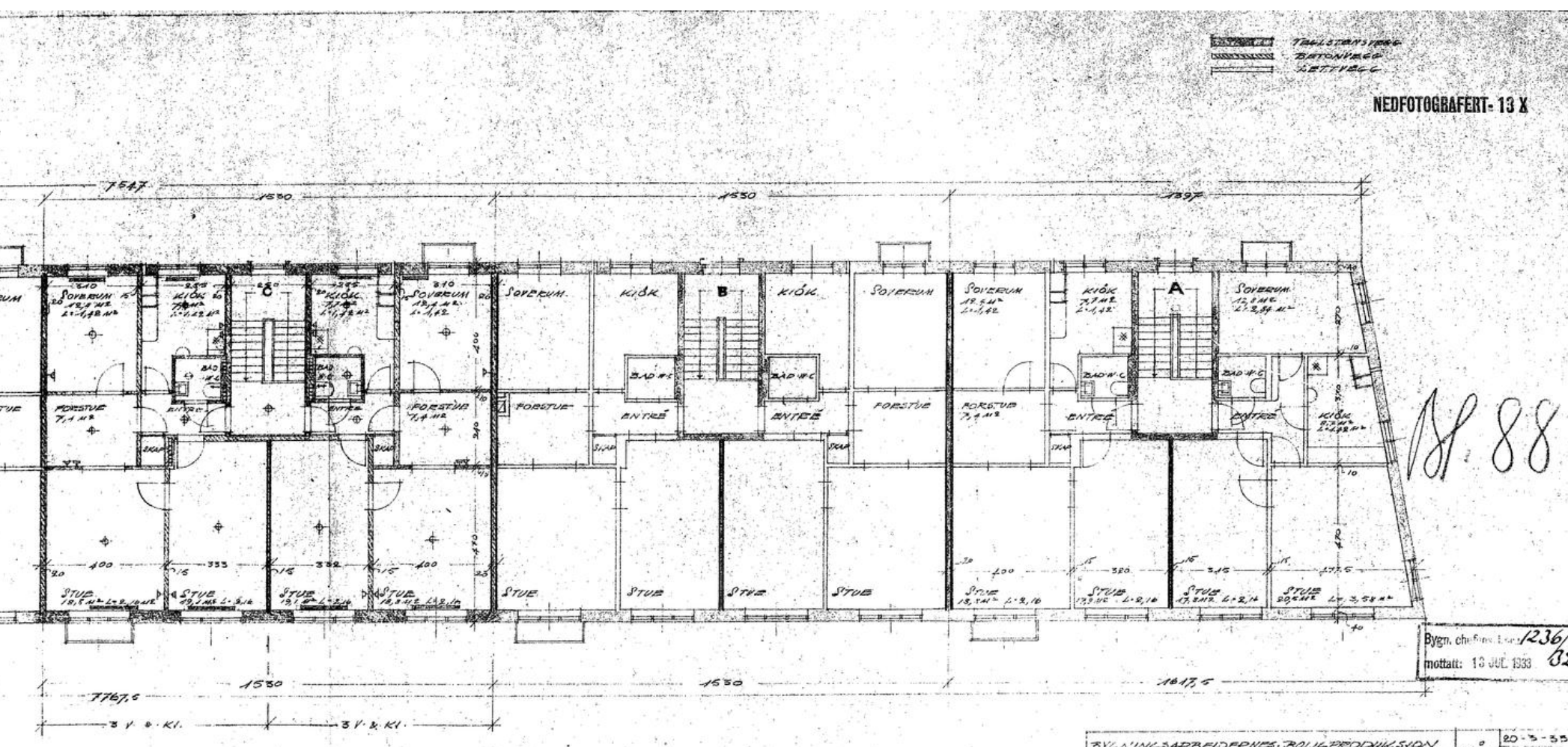
Abelsekammeneier
chem

Opmålingschefen jr. nr. 648
Mott. 28. JUL. 1932

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

Reg. chefen jr. nr. 884
mott. 28. JUL. 1932

H. H. Wally



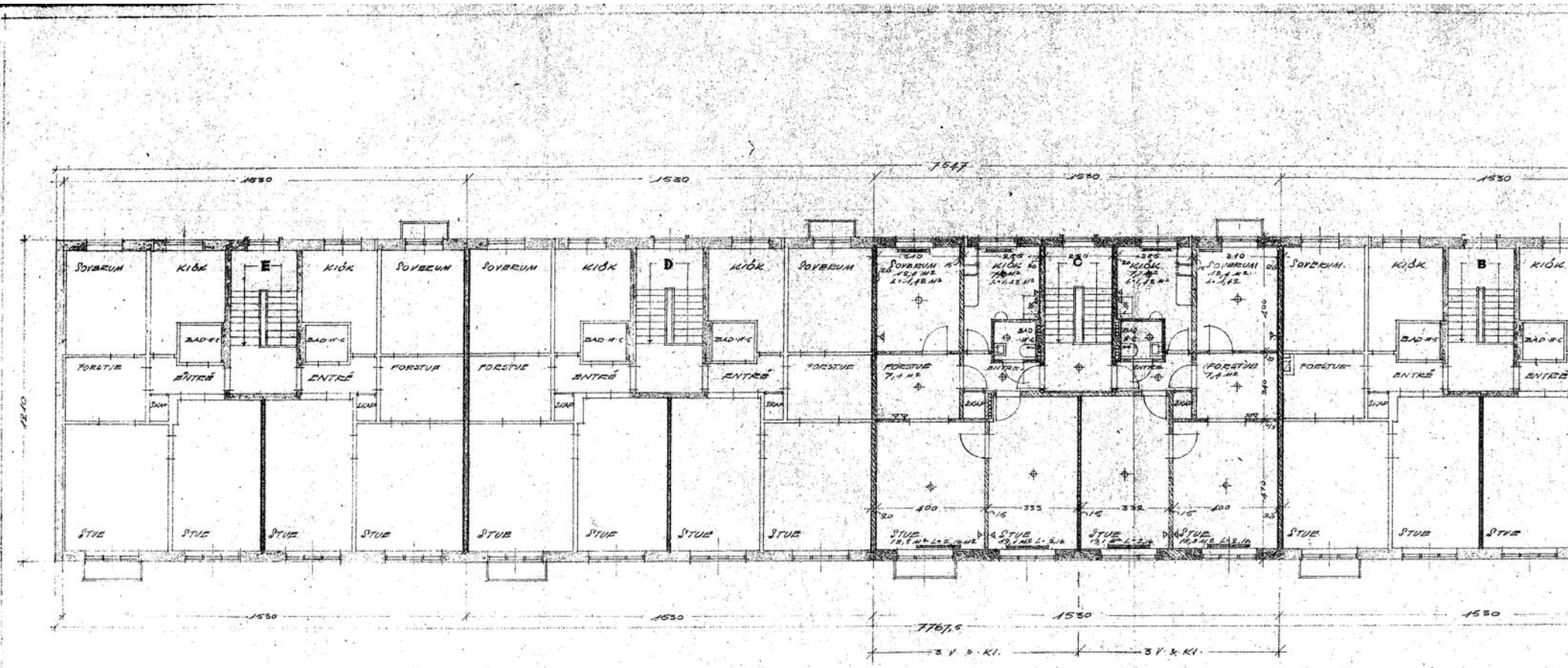
Bl. 88

BYGNINGSARBEIDERNES BOLIGPRODUKSJON
AKERSVEIEN 24 (PARCELL AV 26)
BLOKK A·B·C·D·E
PLAN AV 4DE ETASJE
VICTOR SCHAANUND ARKITEKT MNAL

MÅL 1/100

20-3-33
3-1-34
9-5-34

L-Nº 636


7547
1530
1530
1530
1530
1530
1530
1530
1530
7767,5
3 V. & KI.
3 V. & KI.
E
D
C
B
SOVEBUM
KIÖK.
BAD
ENTRÉ
FORSTUE
STUE
SKAP
400
333
332
100
470
340

4

Avmeldes
5 Tygninger

Stk. 1935 - IV
B.I.-No. 1933
0318

1

Ferdig attestert 21/11 1935

V

Ekspedisjons-Dokument

angående varme- og ventilasjonsanlegg

på matr.nr. 24 Akersveien

Innlevert 30 okt. 1933 Attestert

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 30te okt. 1933

V A. Lilleaas

GM/VW.

Ad: 24 Akersveien, jnr. 2065/33.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Fyrhuset må ha gasstett tak og gis tilstrekkelig lufttilførsel direkte utenfra samt ventilasjonsavtrekk i særskilt luftpipe og sluk i gulvet med ledning til kloakk. Fyrhustaket isoleres slik at leiligheten over fyrhuset ikke utsettes for å bli for varm.

Ellers intet å bemerke.

Oslo helseråd den 7. november 1933.

Efter bemyndigelse

Byggm. chefens J.nr. V
mottatt - 7 NOV. 1933

M.d.tl. innstilling
Oslo 8/11. 33
O. Haugnus.

Kr.

200006291 7

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

BPA Rør AS
Postboks 103
0509 OSLO

Dato: 11.07.2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200006291-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Helge Klevengen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AKERSVEIEN 24	Eiendom:	218/214/0/0
Tiltakshaver:	Sam. Akersvn. 24 D-H	Adresse:	Akersveien 24 G, 0177 OSLO
Søker:	BPA Rør AS	Adresse:	Postboks 103, 0509 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93e

Søknaden omfatter rehabilitering av bygningstekniske installasjoner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 e godkjennes søknaden, vedlagt situasjonskart, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Søknaden:
Søknaden omfatter utskifting av stigeledninger for vann og avløp og rehabilitering av 4 våtrom.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

200006291 7

Avfallsplan:
Det vises til godkjent avfallsplan.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner evt. ansvarlig utførende skriftlig anmode om ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon som må være med: "Som bygget"- tegninger med unntak av innvendige tegninger, kontrollerklæringer for utførelsen, evt. samlelister over avviksrapporter med bekreftelse på utbedring av feil og evt. bekreftelser fra andre myndigheter.

Byggeplassmappe
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Kontrollplan for prosjektering
Innlevert kontrollerklæring over prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Godkjent avfallsplan
Godkjente søknader om ansvarsrett
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon Byggkontroll

Helge Klevengen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

200006291 7

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

BPA Rør AS
Postboks 103
0509 OSLO

0 8 APR. 2002
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200006291-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Stølan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	AKERSVEIEN 24	Eiendom:	218/214
Tiltakshaver:	Sam. Akersvn. 24 D-H	Adresse:	Akersveien 24 G, 0177 OSLO
Søker:	BPA Rør AS	Adresse:	Postboks 103, 0509 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KVARTS ARKITEKTER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 01.07.2020

Deres ref.: Vår ref.: 201801239-28 Saksbeh.: Celine Jødal Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	AKERSVEIEN 24 A-E	Eiendom:	218/24/0/0
Tiltakshaver:	AKERSVEIEN 24 SAMEIE, v/ Ole Grini Johansen	Adresse:	Akersveien 24E, 0177 OSLO
Søker:	KVARTS ARKITEKTER AS	Adresse:	Frognerveien 22, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Akersveien 24 A-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av sykkelbod, mottatt 15.06.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201801239			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-06	05.01.2018	3/9
Plan og snitt	A20-02	05.01.2018	3/10
Snitt og fasade øst	A40-02	25.01.2018	3/11
Fasader	A40-102	05.01.2018	3/12
Fasade øst	A40-05	25.01.2018	3/13

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by vest

Celine Jødal - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
AKERSVEIEN 24 SAMEIE, v/ Ole Grini Johansen, Akersveien 24E, 0177 OSLO

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0506/24
Vår referanse: 3551098/24630102
Bestilling: C3 2024-08-13 (6) 138

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
58872	105	20.11.1984	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	218	24	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58872/105
Uthentet 2024-08-13 13:39

DAGBOKFØRT

20.NOV.84 058872

H

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Ernst Lampe	Karl Johansgt. 25	42.85.48

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	218	24		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Akersveien. 24, Sameie
Tom Kristiansen m. fl.

Fødselsnummer:

Avskriftens riktighet bekreftes

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføreise hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58872/105
Uthentet 2024-08-13 13:39

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2324	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2324
1	Leilighet	39	21	Leilighet	55
2	B	29	22	B	55
3	B	45	23	B	39
4	B	39	24	B	29
5	B	29	25	B	45
6	B	45	26	B	39
7	B	39	27	B	29
8	B	29	28	B	45
9	B	45	29	B	39
10	B	55	30	B	29
11	B	55	31	B	45
12	B	39	32	B	55
13	B	29	33	B	55
14	B	44	34	B	39
15	B	39	35	B	29
16	B	29	36	B	45
17	B	45	37	B	39
18	B	39	38	B	29
19	B	29	39	B	45
20	B	45	40	B	39 Fortsetter nytt ark
Sum teller skal stemme med nevner		2324	Sum teller skal stemme med nevner		2324

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet har panterett for kr. 5.000.- i hver seksjon siste prioritet innen 90 % av lånetakst og uten opptrinsrett.

Bygningen er uten loft.

Ved sekjoneringen skjer en overdragelse fra de øvrige sameierne til Borettslaget tilsvarende en verdi kr. 44.000.-.

Sameiekontraktens 26/1-1979, dbm. 1551 Slettes

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
17.8.84	Fullmakt for sameierne. i gnr. 218 bnr. 24
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58872/105
Uthentet 2024-08-13 13:39

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet. Karl Johansgt. 25 42.05.48

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	218	24		Oslo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Åkersveien. 24, Sameie Tom Kristiansen m.fl.			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☐ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v. Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58872/105
Uthentet 2024-08-13 13:39

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2324	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 2324
1	2	3	1	2	3
1			41	Leilighet	29 Transportert fra
2			42	B	45 foregående
3			43	B	55 side
4			44	B	55
5			45	B	29
6			46	B	39
7			47	B	45
8			48	B	39
9			49	B	29
10			50	B	45
11			51	B	39
12			52	B	29
13			53	B	45
14			54	B	55
15			55	B	55
16			56	Forretn.l. N	80
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2324	Sum teller skal stemme med nevner		2324

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

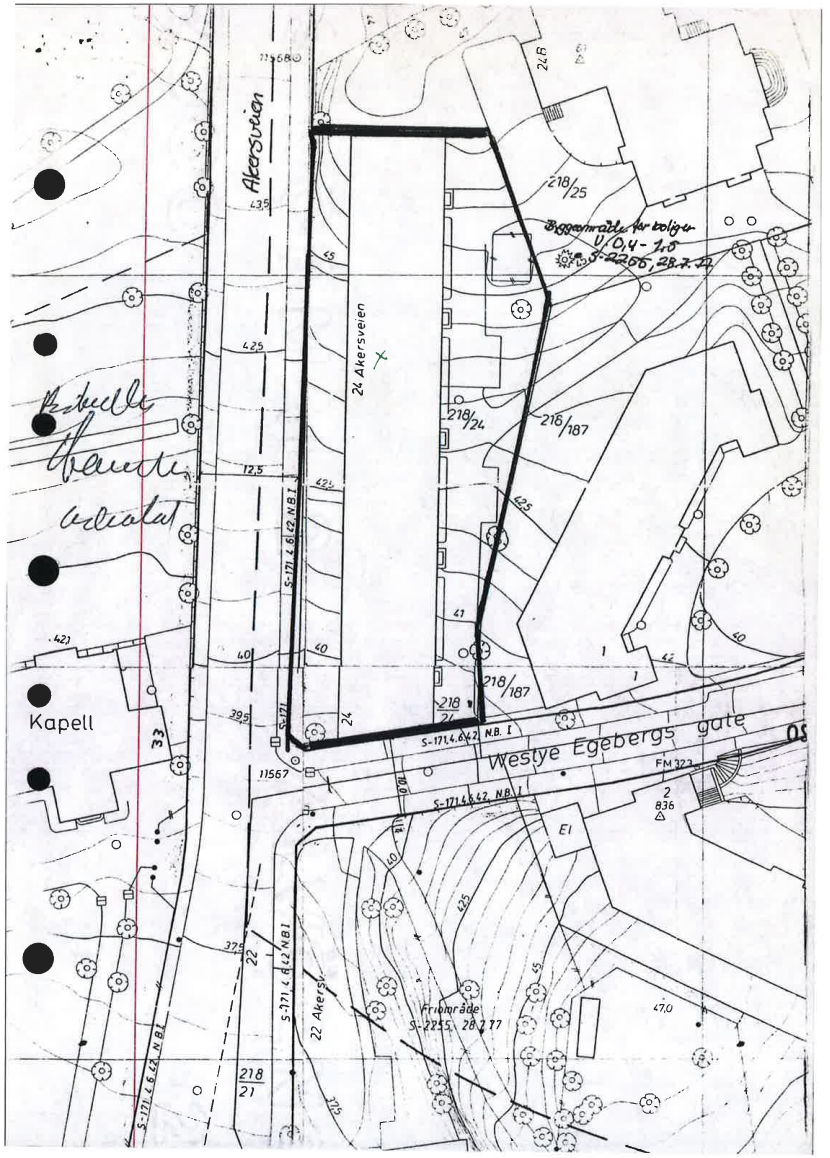
Sameiet har panterett for kr. 5.000.- i hver seksjon siste prioritetinnen 90 % av lånetakst oguten opptrinsrett.
Bygningen er uten loft.
Ved seksjoneringen skjer en overdragelse fra de øvrige sameierne til Borettslaget tilsvarende en verdi kr. 44.000.-.
Sameiekontrakten av 26.1.1979, dlnr 153/ slettes

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
17.8. 84	Fullmakt for sameierne i gn. 218 bnr. 24
Sted: Oslo	

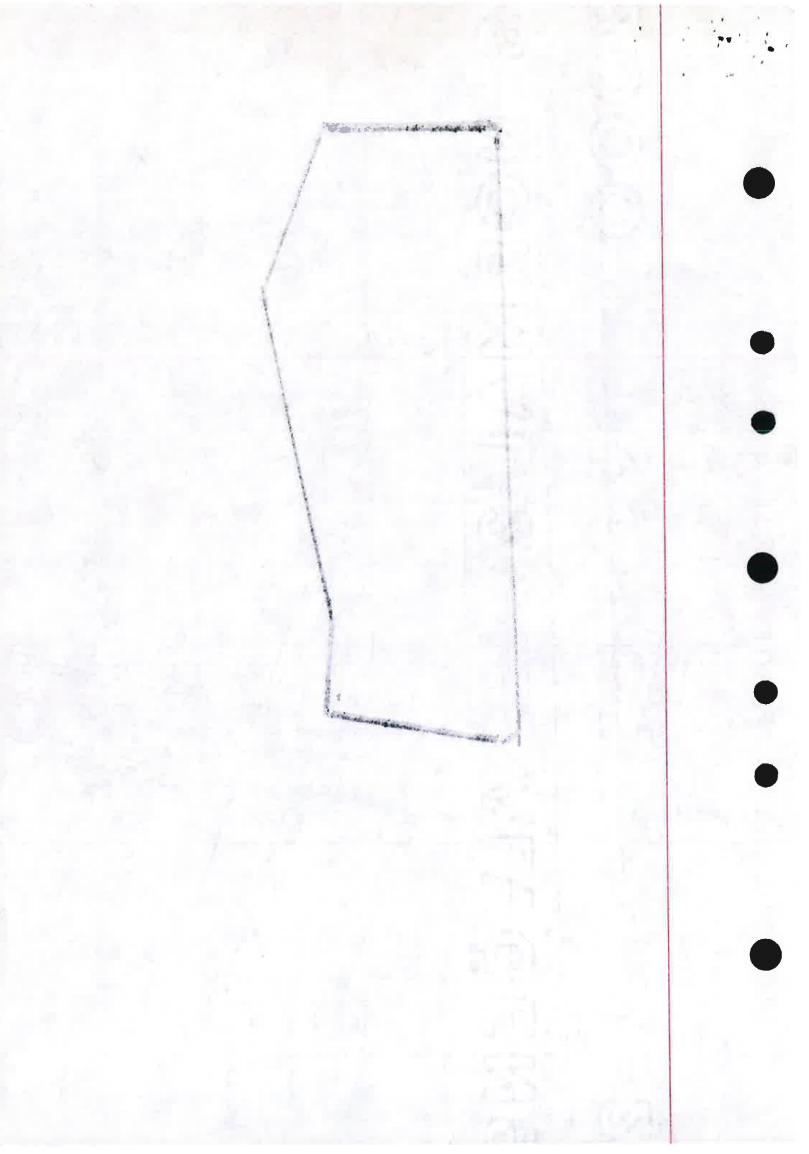
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

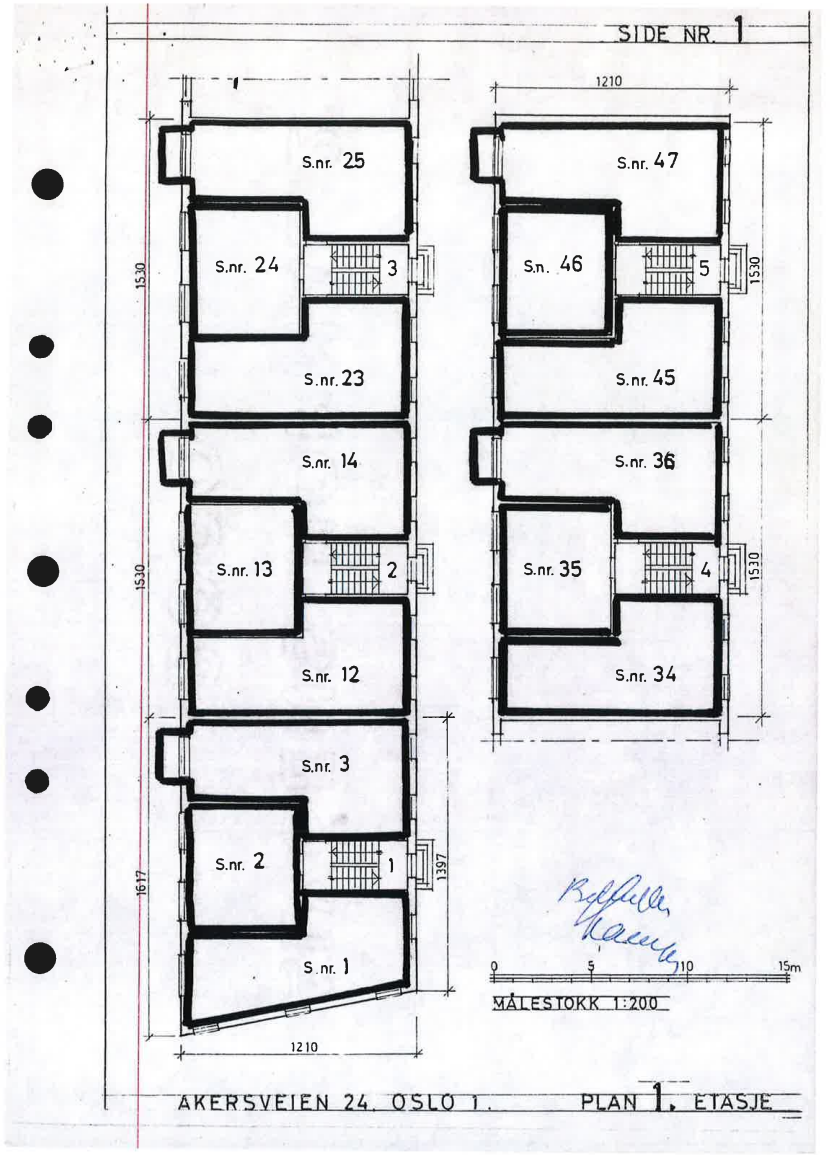
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58872/105
Uthentet 2024-08-13 13:39



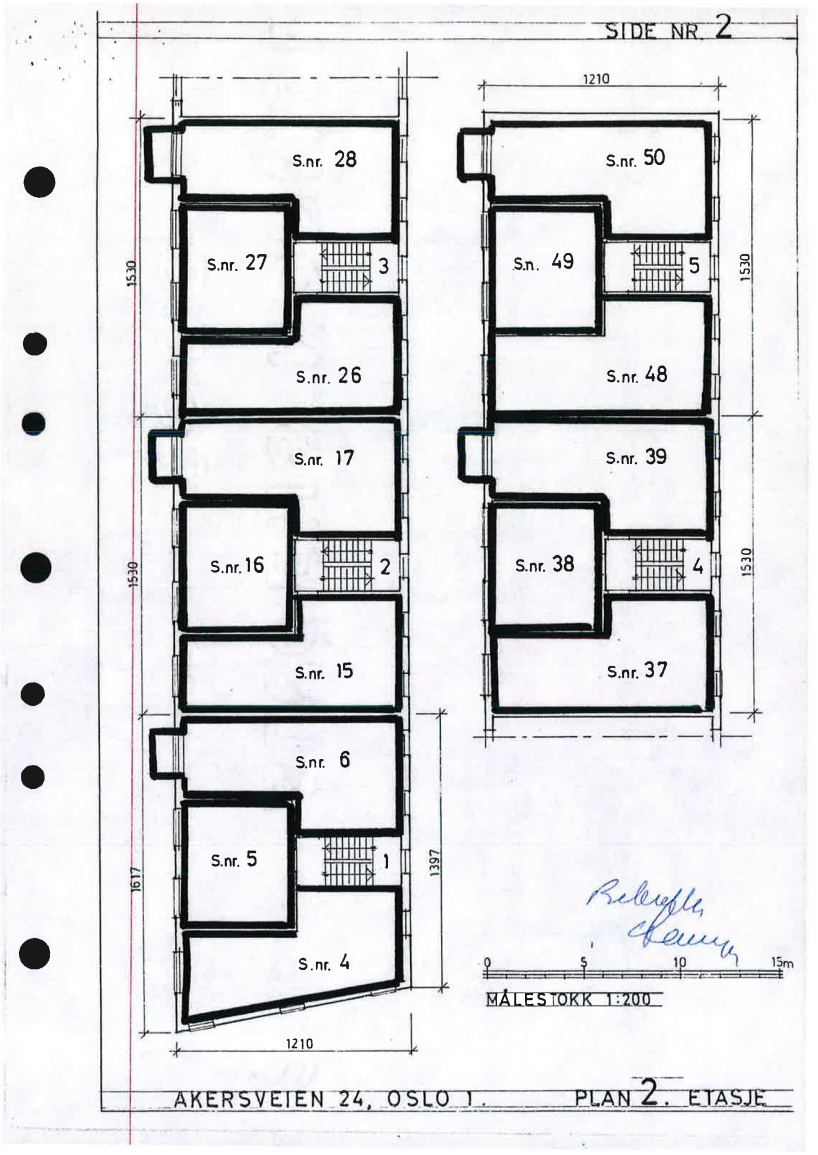
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58872/105
Uthentet 2024-08-13 13:39



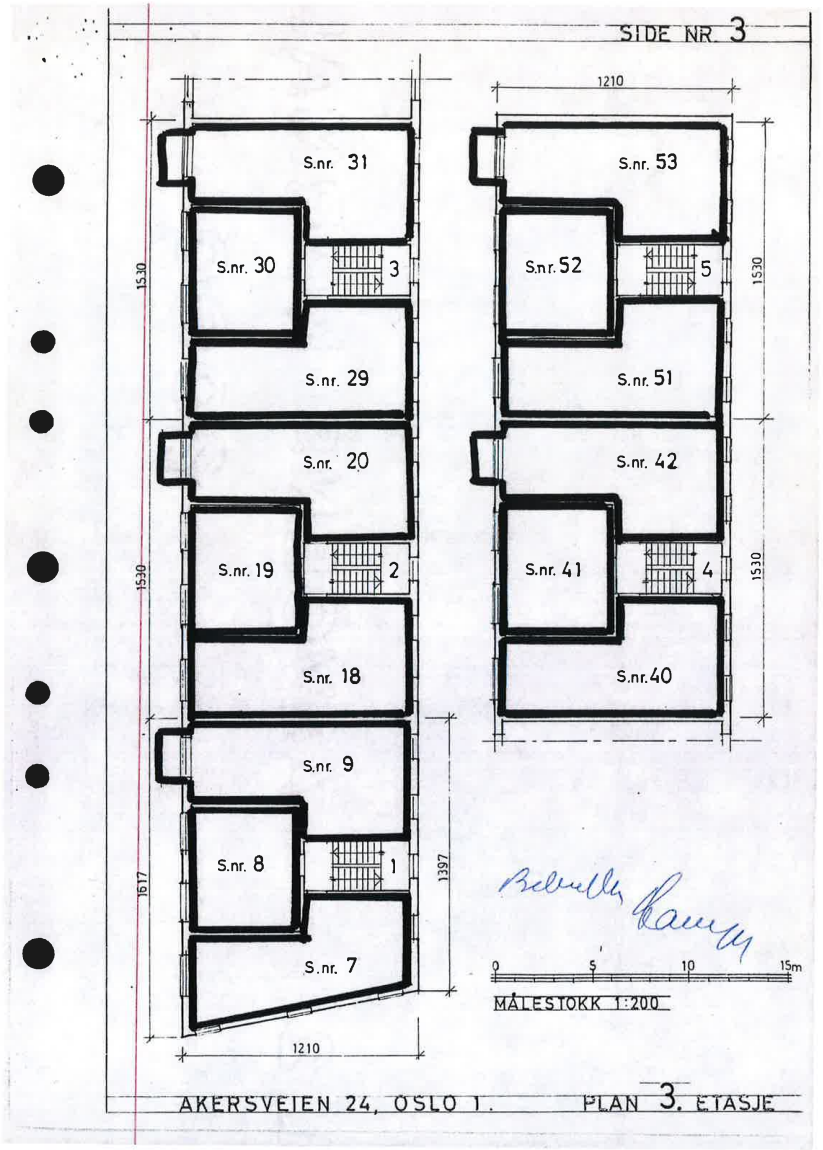
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58872/105
Uthentet 2024-08-13 13:39



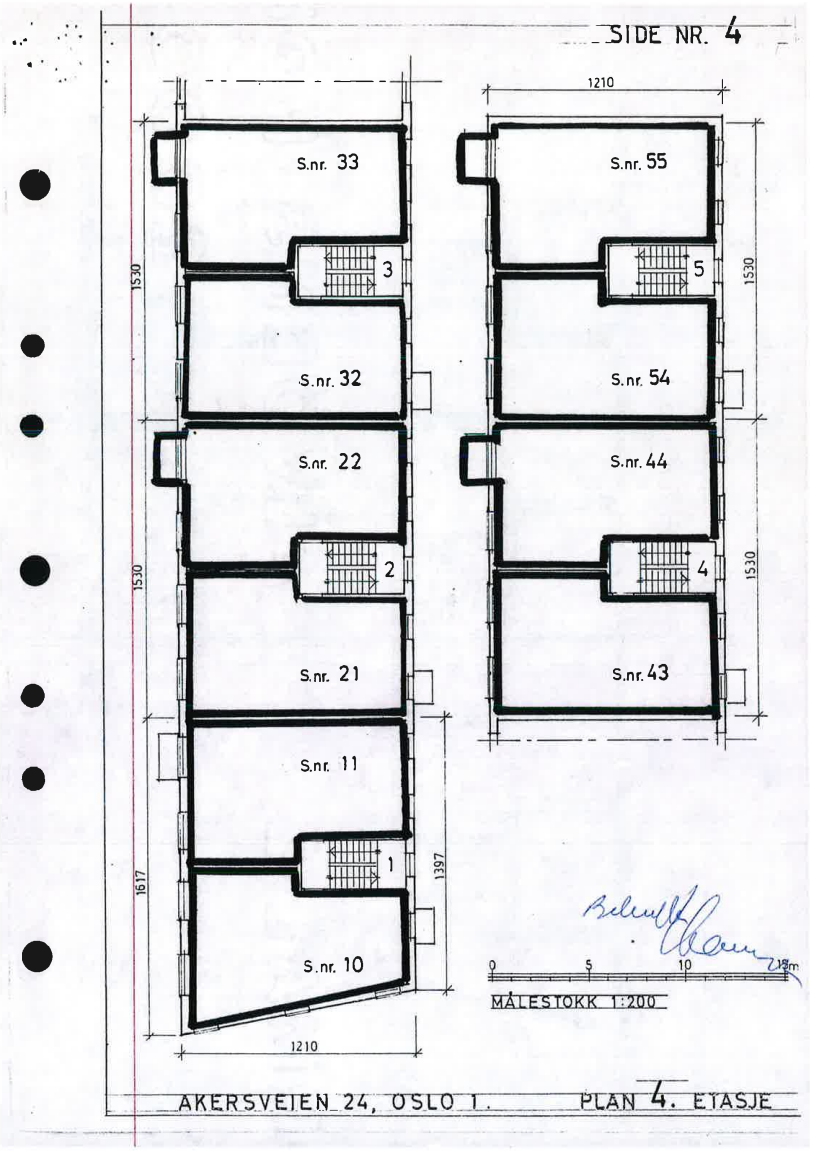
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58872/105
Uthentet 2024-08-13 13:39



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58872/105
Uthentet 2024-08-13 13:39

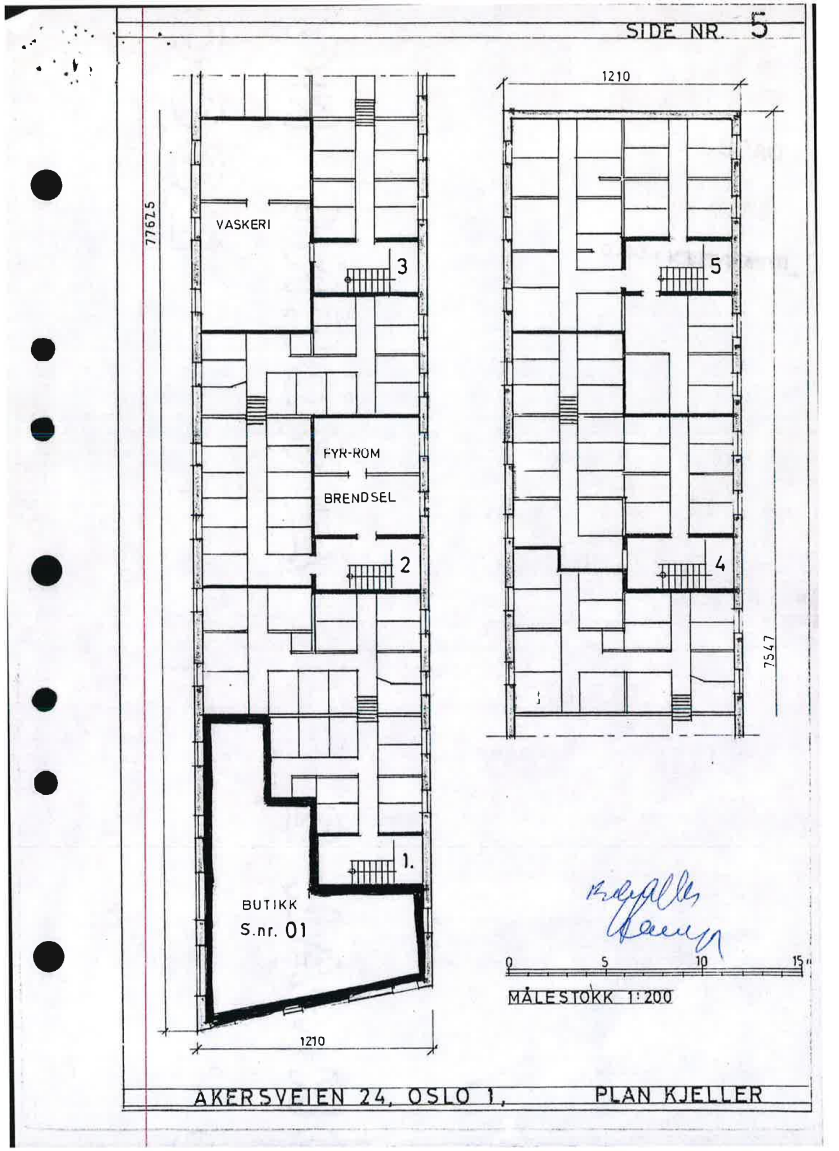


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58872/105
Uthentet 2024-08-13 13:39

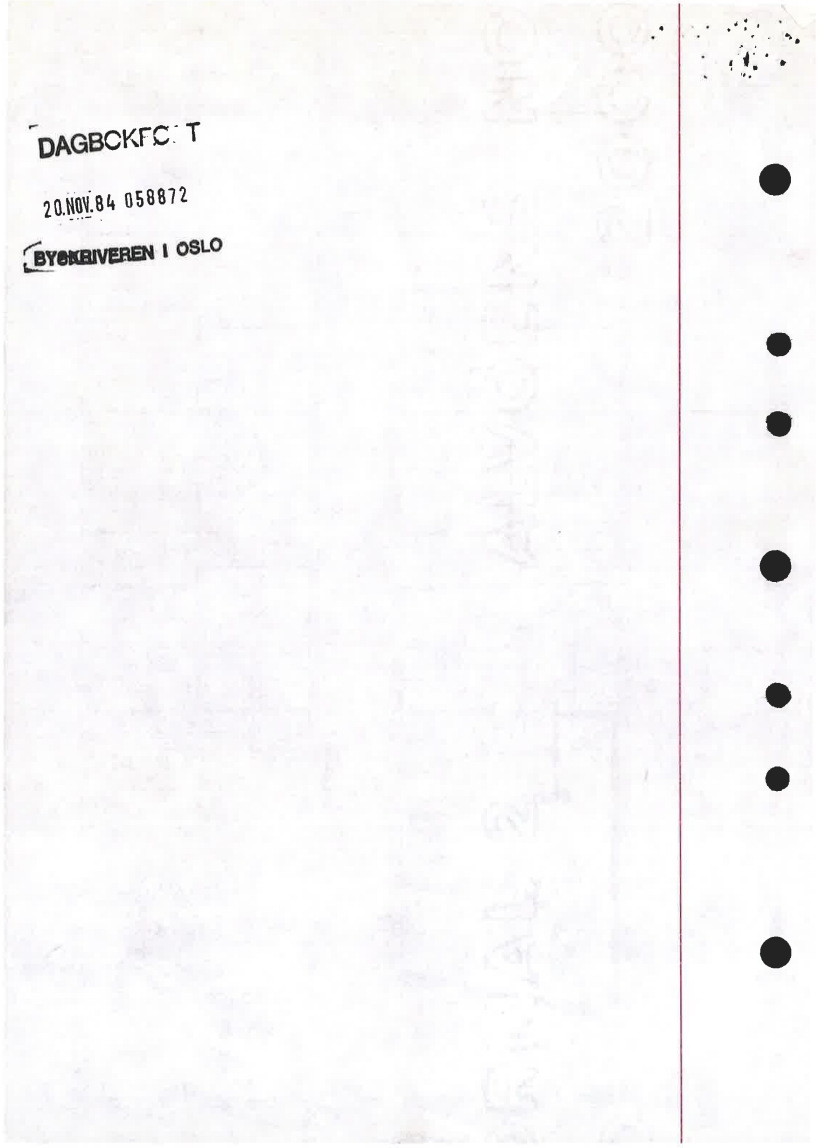


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58872/105
Uthentet 2024-08-13 13:39

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58872/105
Uthentet 2024-08-13 13:39

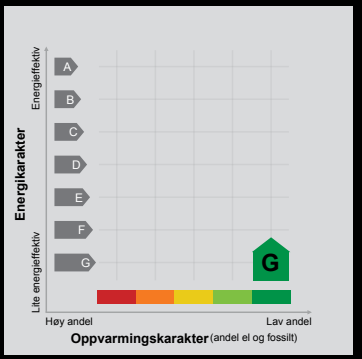


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/58872/105
Uthentet 2024-08-13 13:39



ENERGIATTEST

Adresse	Akersveien 24A
Postnummer	0177
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80535252
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-13630
Dato	22.08.2024



Energimerket

Oppvarmingskarakteren

Energikarakteren

www.energimerking.no

Målt energibruk

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Gode energivaner

Tips 1:
Tips 2:
Tips 3:
Tips 4:

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Tiltaksliste

Boligdata som er grunnlag for energimerket

www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

www.energimerking.no

Om energimerkeordningen

24 24 08 95 *svarer@enova.no*

www.energimerking.no/NS3031

www.energimerking.no

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Akersveien 24A

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 392 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
IIa skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	18 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	24 min 1.7 km
Edvard Munch videregående skol...	5 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km

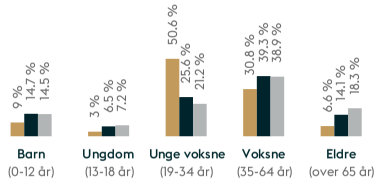
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate Linje 37	4 min 0.3 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	11 min 0.8 km
Stortinget Linje 1, 1E, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.5 km

Barnehager

Fryd barnehage (1-5 år) 67 barn	2 min 0.1 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1... 51 barn	4 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 77/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Westye egeberg balløkke	3 min
Oslo katedralskole	6 min
SiO Athletica Centrum	6 min
Condis Tr.senter Fredensborg	6 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 på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 14-0506/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Akersveien 24A 0177 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 24, snr 10 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no