



aktiv.

Åkebergveien 34A, 0650 OSLO

**Unik toppleilighet med høy
WOW-faktor og herlig atmosfære!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999

E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 184 587,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 10 435 977,-
Felleskostn.: Kr 8 625,-
Selger: Carina Remøy Fjørtoft

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1892
BRA-i/BRA Total 108/108 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 13
Snr. 1
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1002260060

Lækker og påkostet 4-roms toppleilighet over 2 plan med høy WOW-faktor!

Denne unike toppleiligheten vil garantert få hjertet ditt til å banke litt ekstra.

Flommende lys, mange sosiale soner og en utsikt til himmels. Dette er et hjem oppusset med fokus på bokvalitet og med gjennomtenkte, arkitekttegnede innredningsløsninger. De originale takbjelkene og teglsteinsveggene sørger for et herlig særpreg, og en unik atmosfære. Peisen ved det sosiale kjøkkenet gir varme og kos på vinterstid. Fine sommerdager tilbringes ute på den koselige balkongen. Alle soverommene er romslige og sovehemsen likeså. 2 lekke, oppussede bad på hver sin etasje gjør også hverdagslogistikken enkel!

Her kan man bo godt sammen med sine venner, eller svært romslig som et par med, eller uten barn. På Tøyen har du også tilgang til "ALT" du måtte trenge like utenfor ytterdøren din!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	70
Tilstandsrapport	91
Egenerklæring	122
Nabolagsprofil	128
Forbrukerinformasjon	178
Budskjema	179

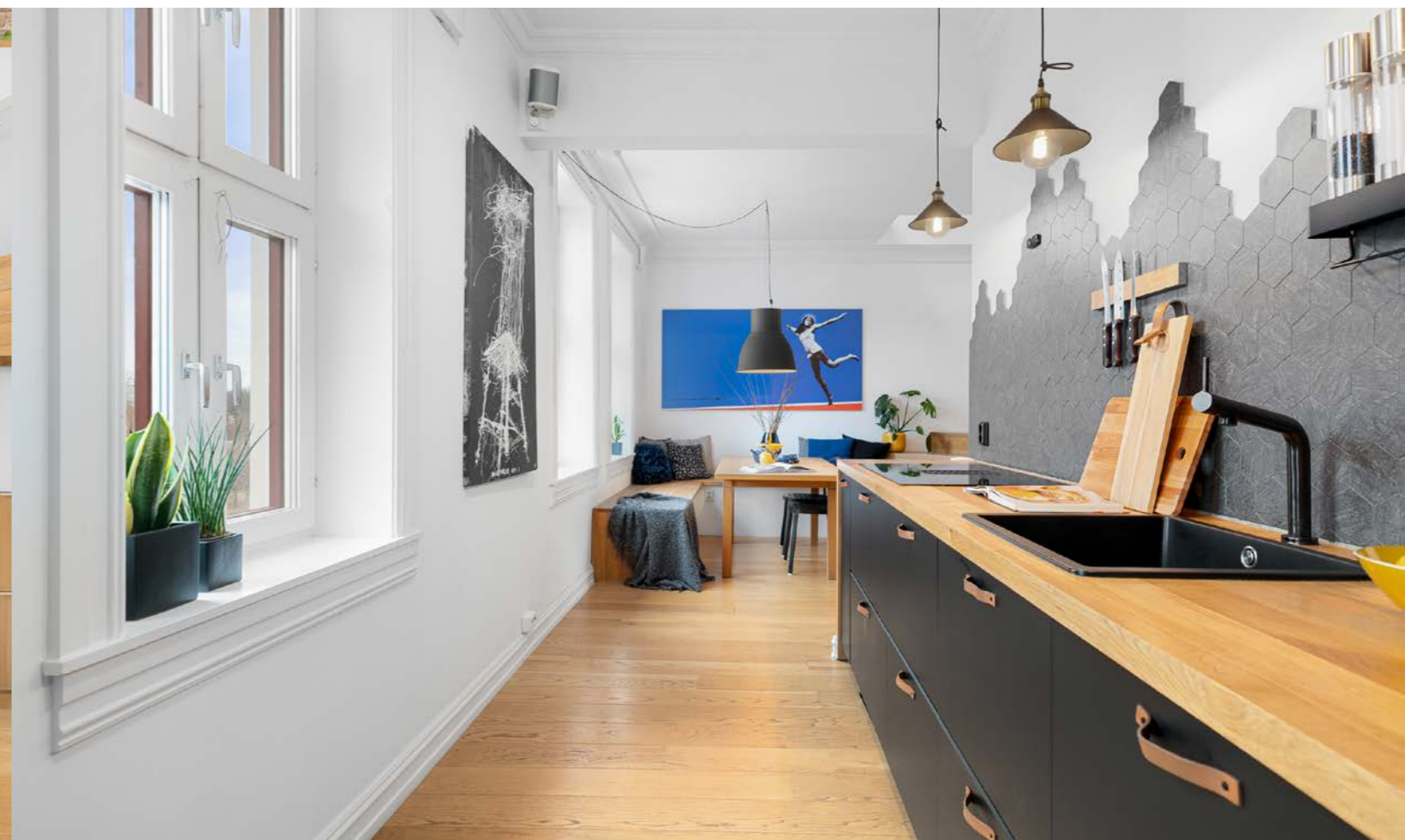


Her møter forrige århundrets romslighet, takhøyde og sjarm et moderne design med stor suksess.

De fine eikeparkettgulvene og trappen mellom etasjene tilfører leiligheten en perfekt dose lunhet.

Den store og hyggelige spiseplassen i tilknytning til kjøkkenet blir fort din favoritt oppholdsplass! Sittebenkene her har også praktisk oppbevaring i seg.

Kjøkkenet ligger behagelig tilbaketrukket i en nisje med en delvis åpen løsning mot det sosiale allrommet. Et du glad i å kokkelere vil du elske dette sosiale kjøkkenet!

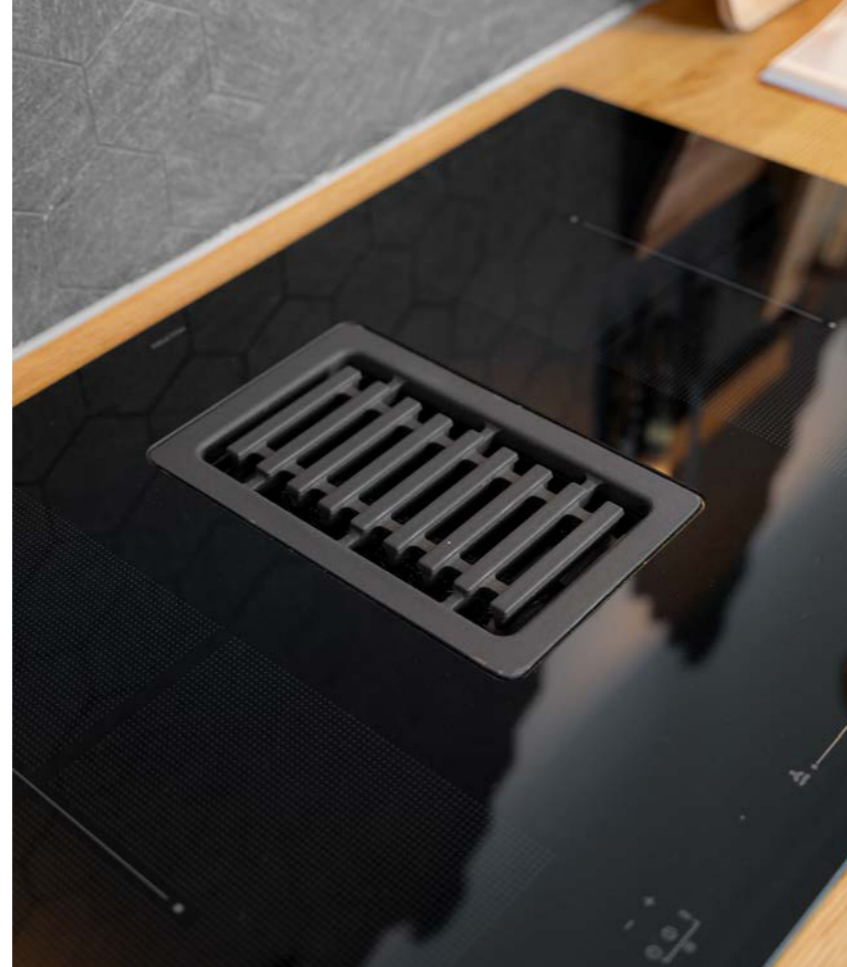




Kjøkkeninnredningen fra IKEA var ny i 2021, og er både innholdsrik og veldisponert.

Lekre og påkostede detaljer gir innredningen et stilrent og svært smakfullt uttrykk. Praktisk design som gjør det enkelt å holde orden.

Hvitevarer som medfølger:
Integrert platetopp, 2 stekeovner med dampfunksjon, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.



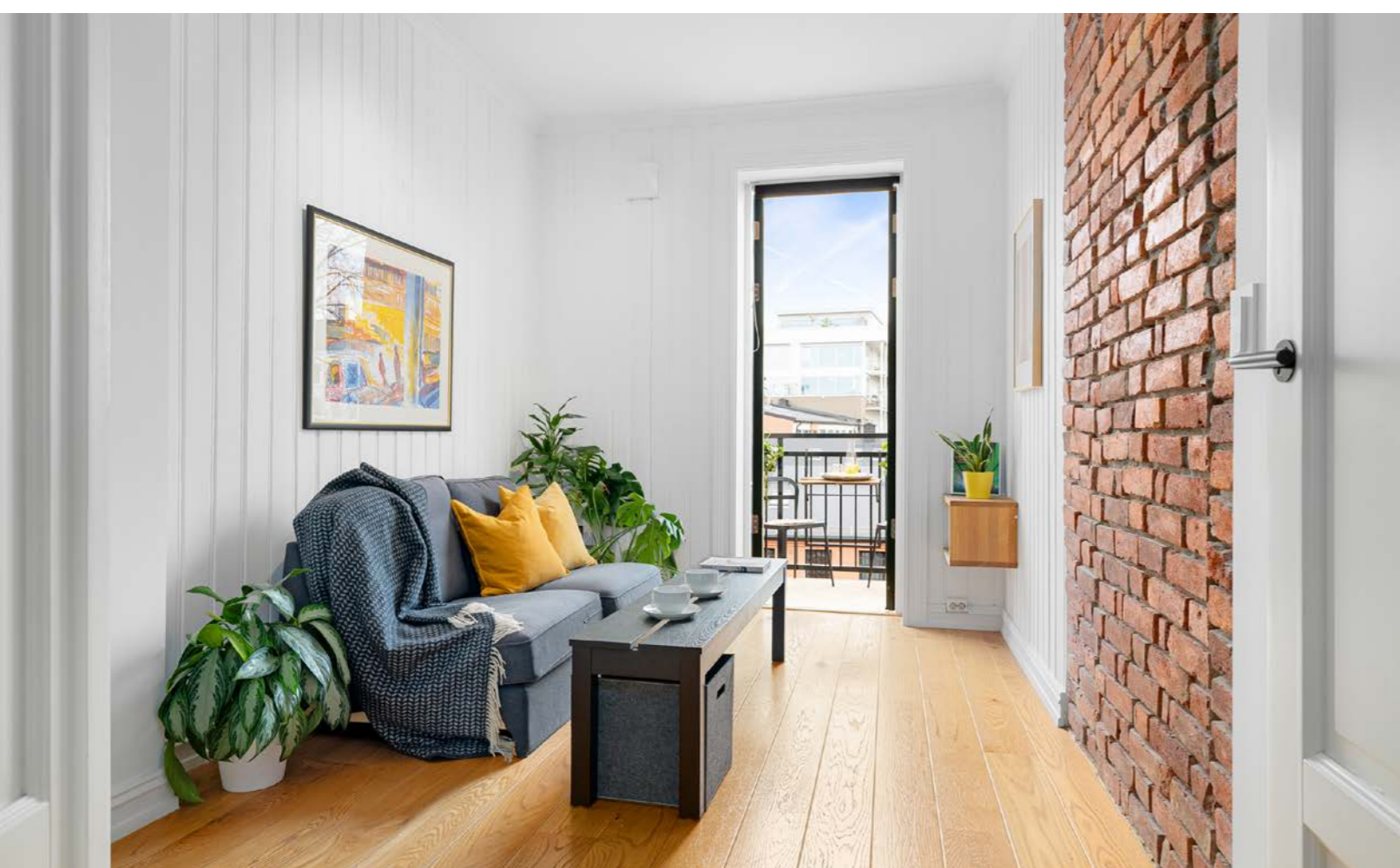


Hovedetasjen oppleves svært åpen og luftig med naturlig adskilte soner.

Den gjennomgående planløsningen tillater lyset å flomme fritt.

Rommet i tilknytning til kjøkkenet kan innredes etter behov. En ekstra stue i tillegg til loftstuen, eller et soverom nr. 3?

Peisovnen sørger for ekstra kos og god stemning på vinterstid. Pipeløpet er rehabilitert innvendig med stålrør i 2010.





På varme sommerdager er det deilig å bevege seg ut på den koselige balkongen.

Her er det plass til flere utemøbler, grill og stemningsfull belysning.
Du kan sitte luftig og fritt, og nyte frokosten i selskap med morgensolen.





Med de doble fløiddørene åpne blir det fin flyt mellom rommene.



De integrerte vegghyllene gir praktisk ekstra oppbevaringsplass for bøker og interiørdetaljer. Det er også enkelt å skjerme av rommet mot den sosiale kjøkkensonen.



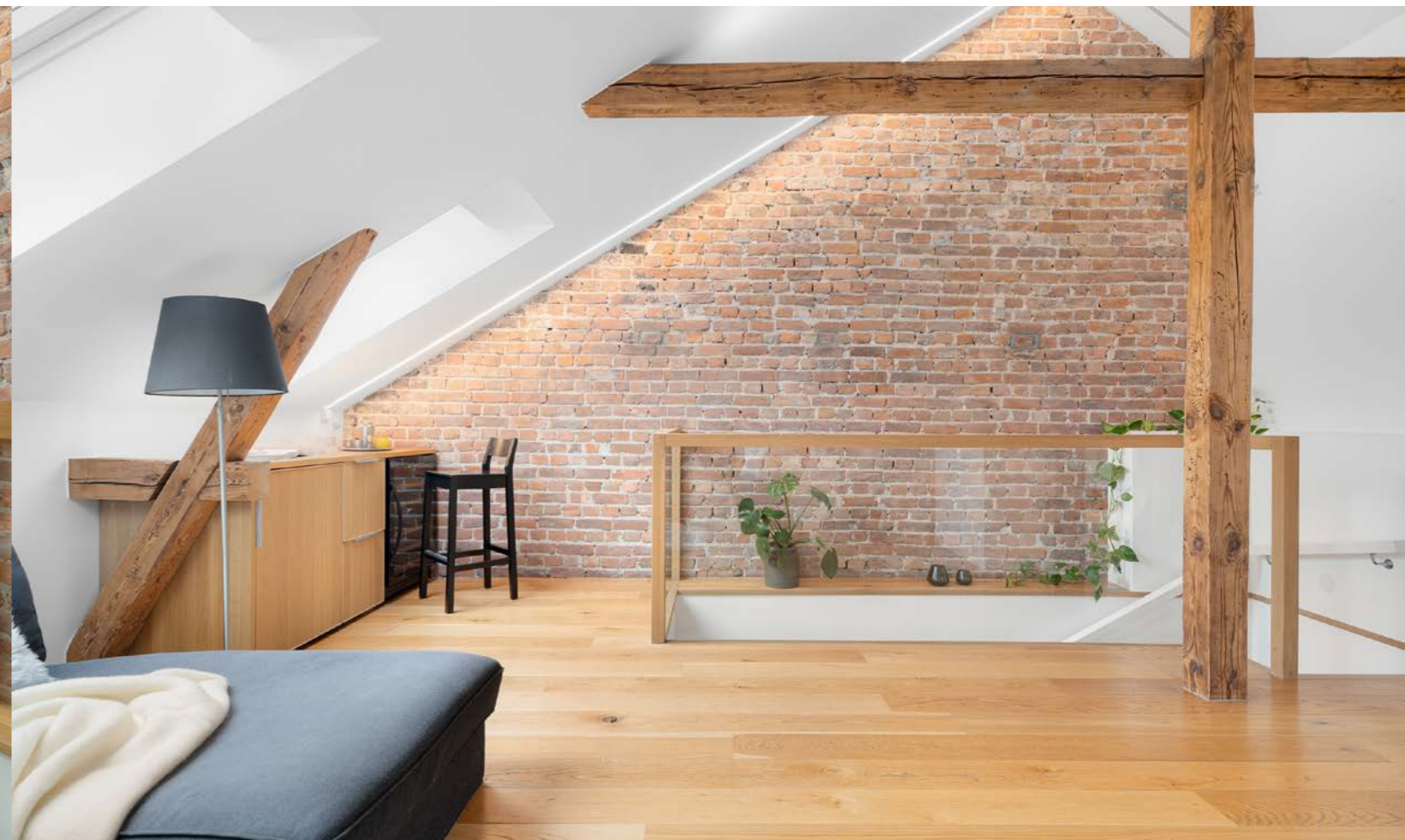


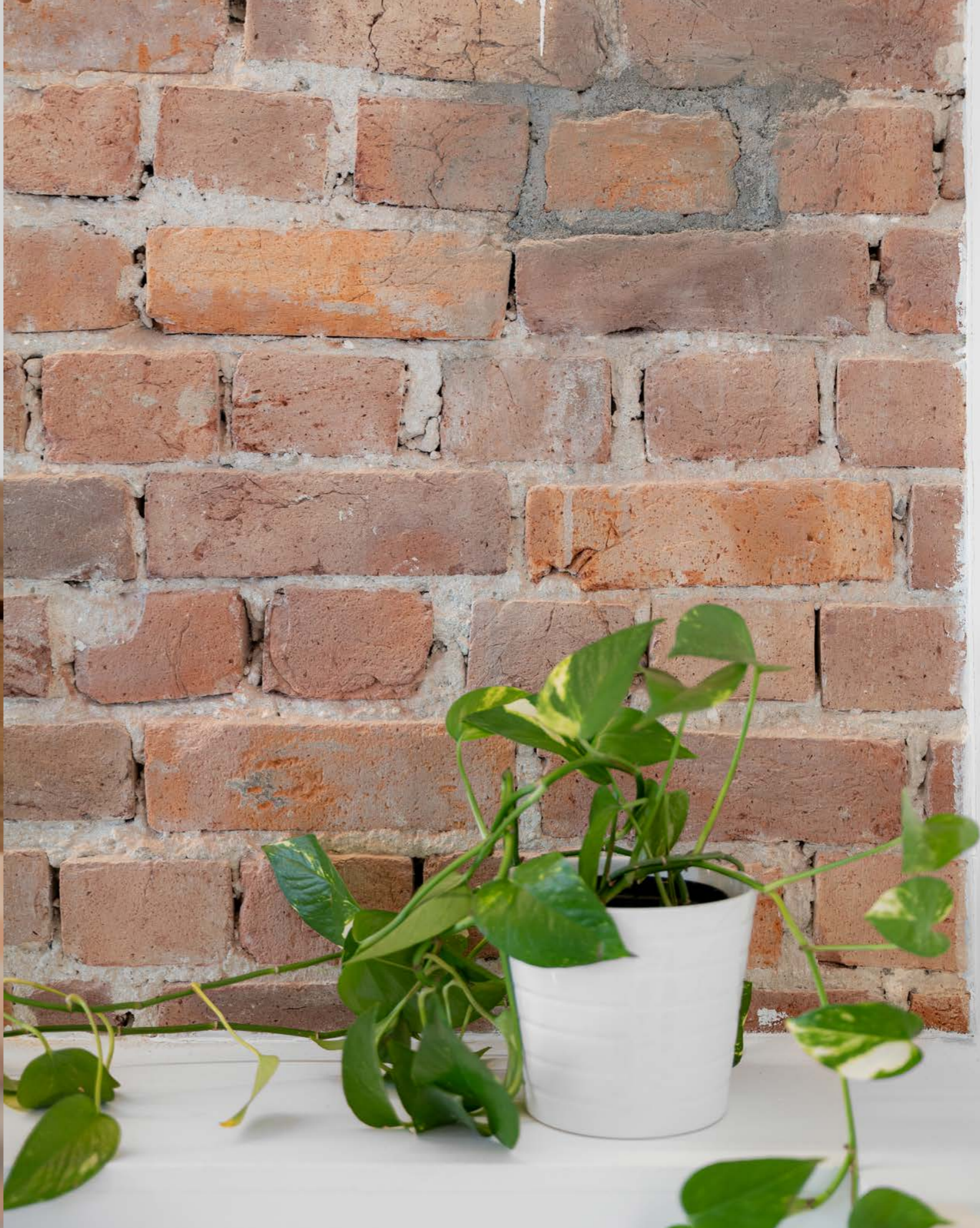
Den store og flotte loftetasjen har høy WOW-faktor og vil begeistre deg med sin flotte takhøyde.

Takvinduer på rekke og rad slipper rikelig med dagslys inn. All belysning er Philips Hue med mulighet for dimming og temperaturendring på lyset via monterte brytere eller app.

I denne flotte loftstuen er det god plass til å underholde mange gjester.

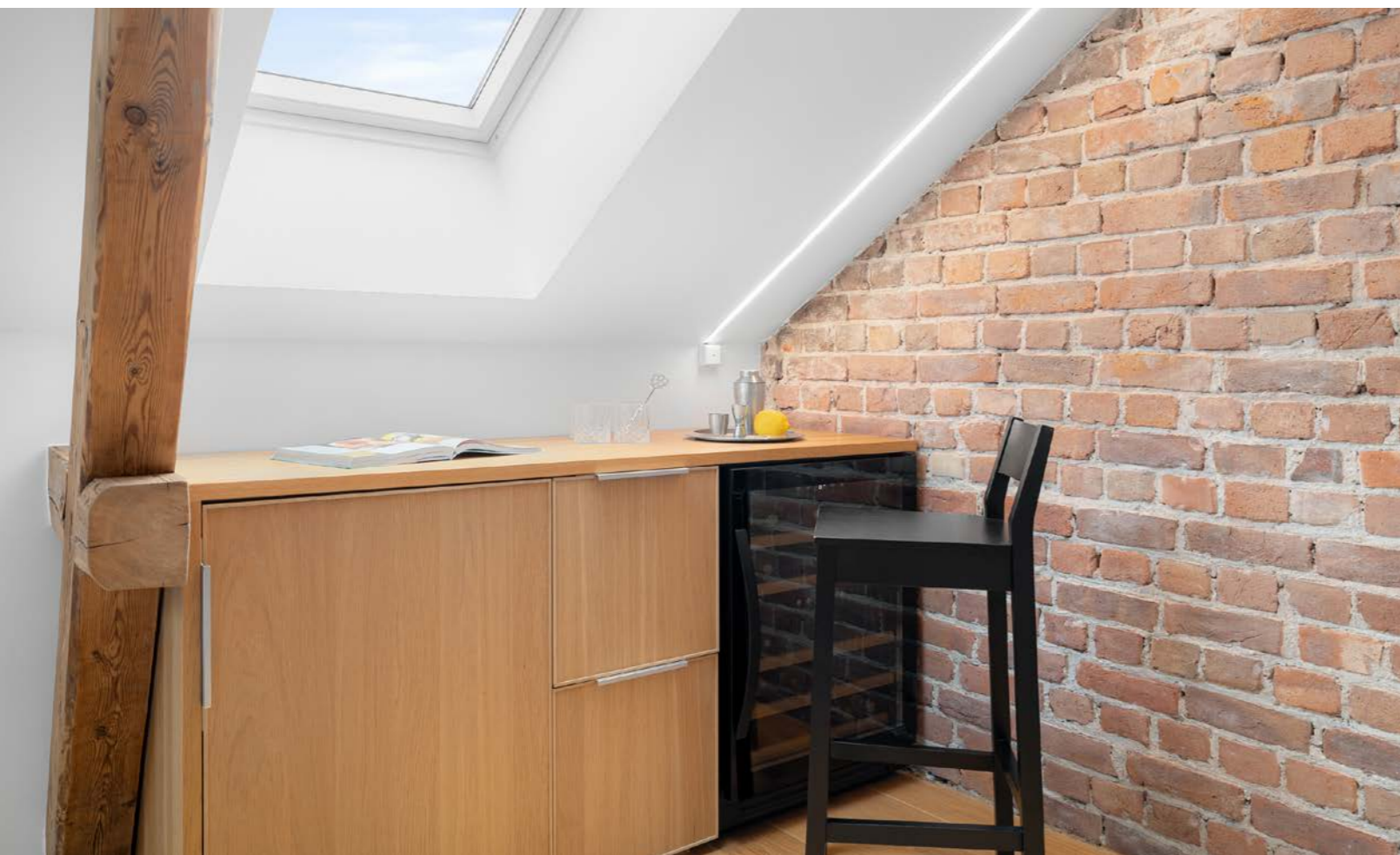
Den store, originale teglsteinsveggen gir rommet et tøft særpreg! Denne ble hentet frem i forbindelse med loftsutbyggingen i 2015.





De originale takbjelkene er bevart og sammen med de fine teglsteinsveggene tilfører den moderne leiligheten både sjarm og sjel.

I enden av loftstuen er det montert innredning med både kjøleskap og integrert vinskap. Her har du dine favorittdrinker og glass lett tilgjengelig innenfor en armlengdes avstand. Fra loftstuen leder stigen deg opp til hemsen.





Len deg tilbake og nyt den urbane utsikten!

Den koselige sovehemsen er også perfekt som en ekstra gjesteovernattingsplass, eller lekeplass for barna. Den har et gulvareal på ca. 16 m²





Drømmer du om en leilighet som ingen andre har? Da bør du definitivt ta turen innom visningen her!



Det flotte hovedsoverrommet har en svært god størrelse.

Det er ekstra lagringsplass i skuffene under dobbelsengen.

Takvinduene på soverommet er elektriske og kan stilles inn på automatisk åpning/lukking, tilsvarende er rullegardinene som kan styres til å gradvis åpnes om morgenen sammen med spottene i taket.

Sov godt med utsikt til himmels!





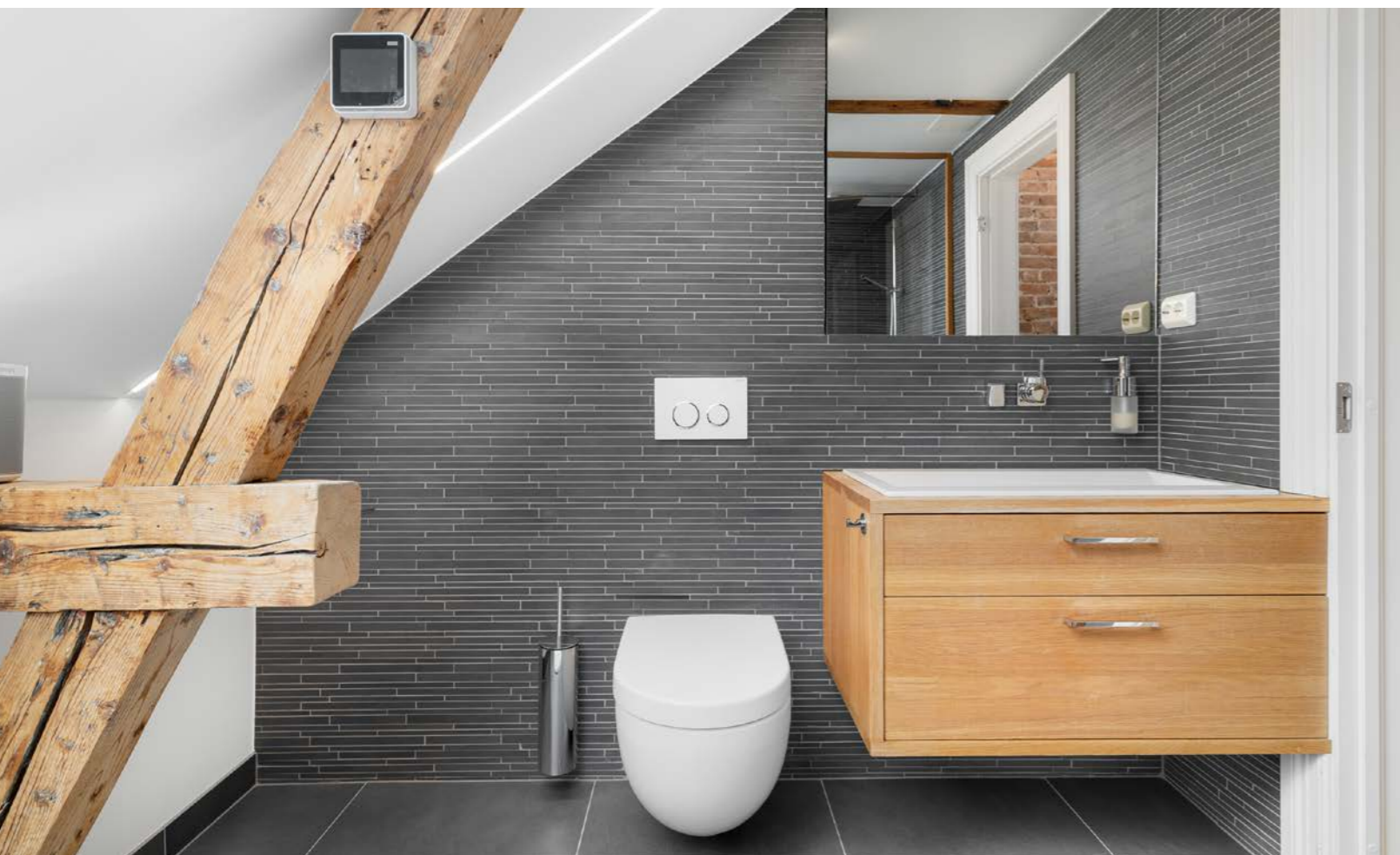
Skreddersydd garderobe- og kontorløsning.





Baderommet i loftetasjen er stilrent og moderne oppusset i 2015 med oppbevaringsløsninger langs veggen.

Dornbrach-innredning, Villeroy & Boch servant. Fin ledstripe belysning og gulvvarme.





Stor dusjnisje med takdusj og stilig veggmontert kran i samme utførelse ved servantløsning.



Soverom 2 ligger i hovedetasjen og vender også mot det rolige gårdsrommet.

Her er det installert en stor dobbeltseng med en smart skuffeløsning under. Hengeplass for klær og dekorative hyller for oppbevaring.





Deilig med spafølelse og badekar på eget bad!

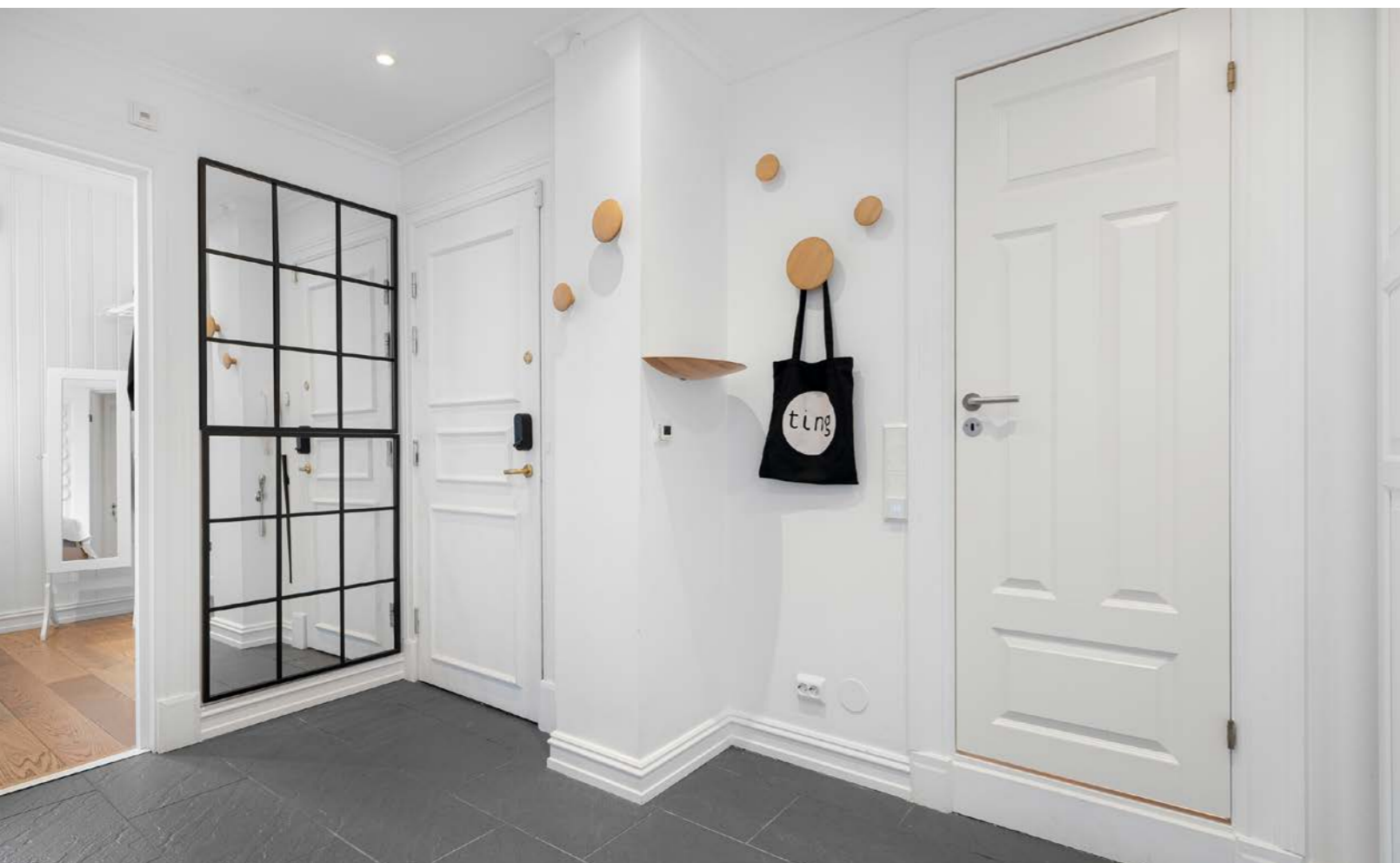
Badet i 4. etasje ble modernisert i regi av borettslaget i 2008. Det er i etterkant oppusset i 2021 med mikrosement og ny innredning.

Påkostede baderomsdetaljer og spilehimling med integrert ledstrips.

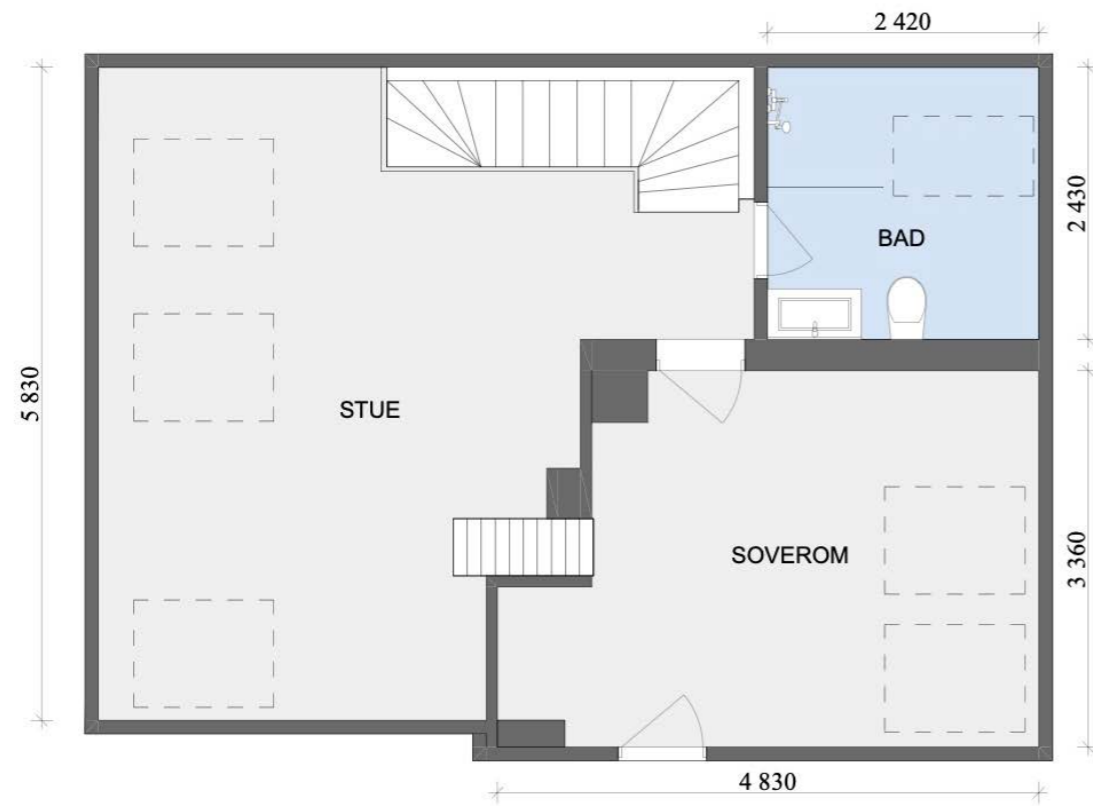


Separat toalett med gulvvarme.

Inngangspartiet er åpent og inviterende. En stor skyvedørgarderobe tilfredstiller behovet for oppbevaring av sko og ytterklær mm. Det er varme i gulvet.



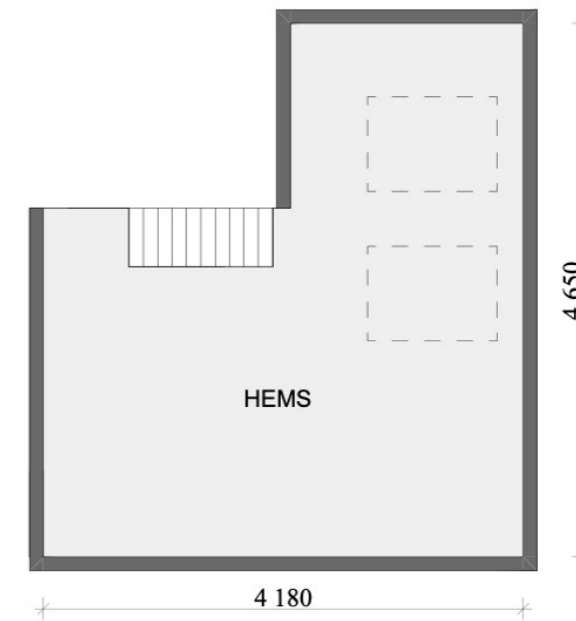
Loft



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

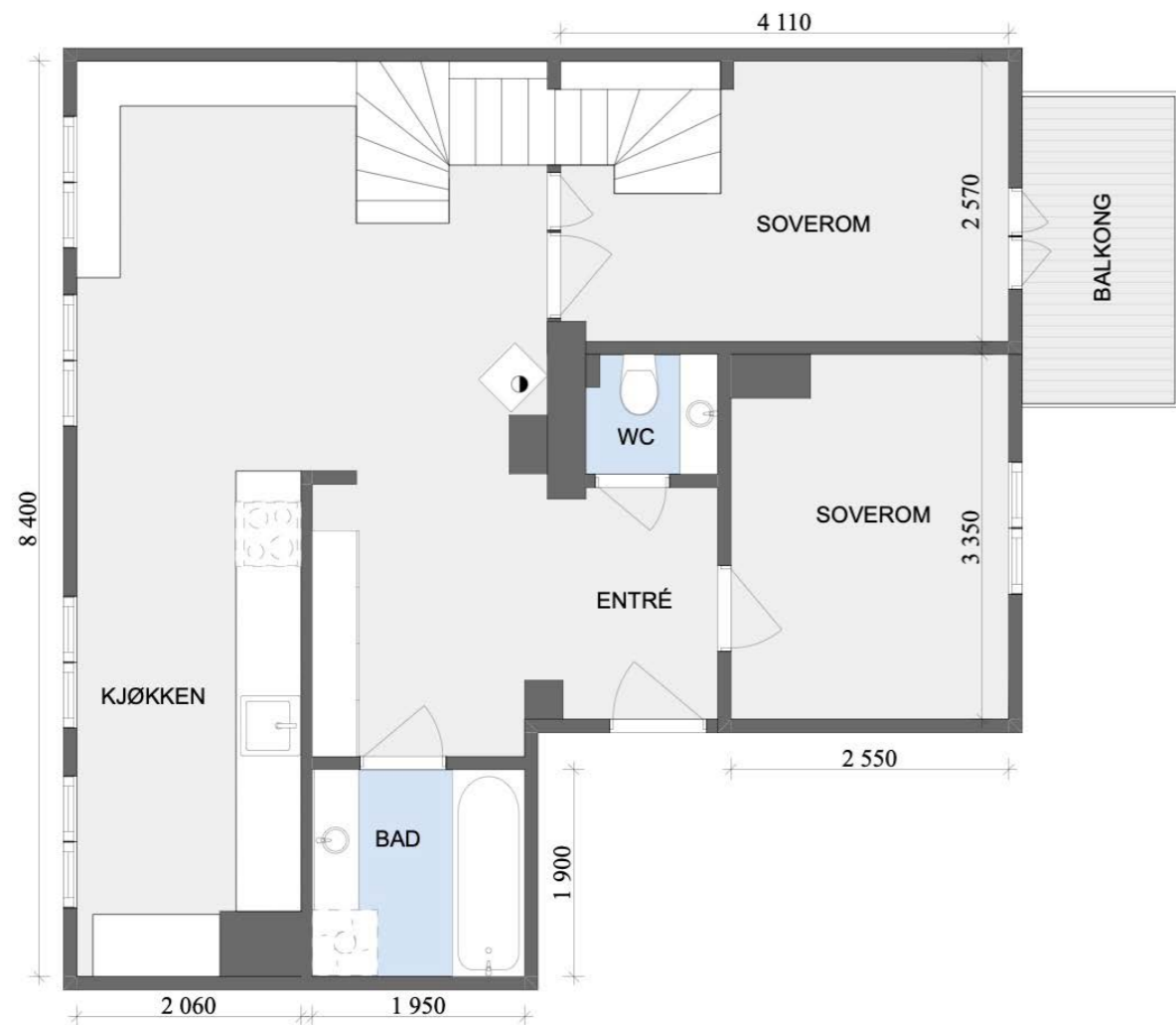
Hems



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

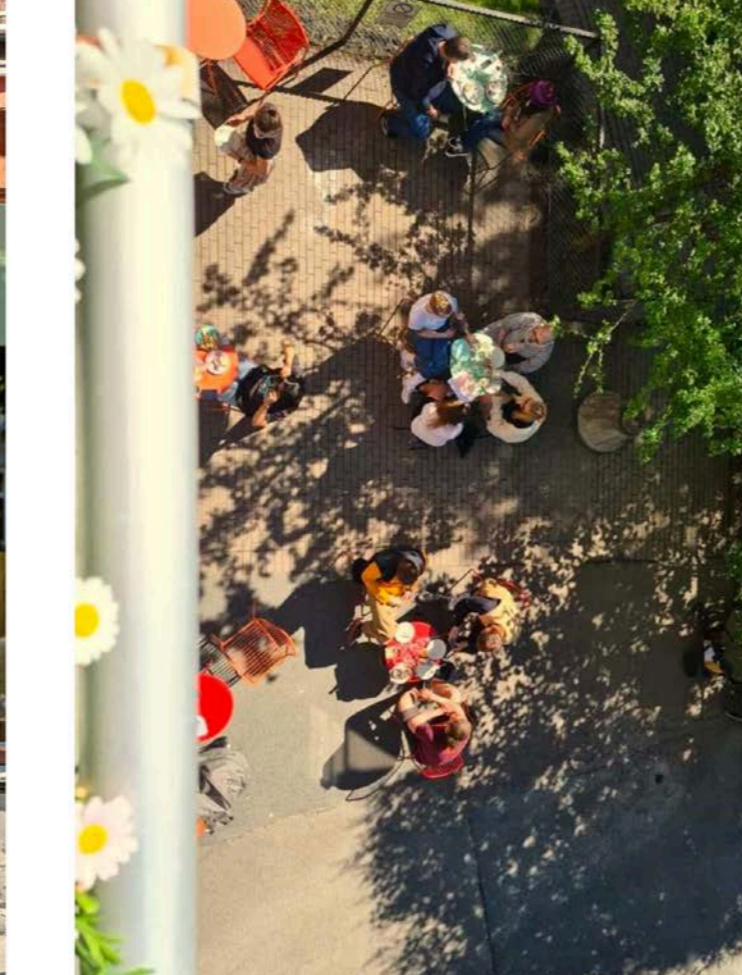
4.etasje



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







Intervju med selger

Strømforbruk?

Totalt i 2025 gikk det med ca. 8200 kWh.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er gateparkering i området, og mulighet for å søke Oslo kommune om beboerkort.

Når kjøpte du eiendommen?

2024.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Den unike og stilige boligen og området.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg skal bli samboer og flytter inn til kjæresten min rett oppi gata :)

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Badene, badekaret, peisen, å ligge på hemsen (og på soverommet) å se opp på stjernehimmelen eller å høre regnet tromme på vinduene, balkongen og bakgården.

Hva har du likt best med området?

Nærheten til både det rolige og livlige.


Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Det er veldig kos med peis på høsten og vinteren. Det er overraskende lite støy i området, både fra folk og trafikken sommer som vinter - selv om det regner eller om måkebilene kjører forbi.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord:

Spektakulær, romslig, godt samlingspunkt/møtepunkt.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 108 kvm

BRA totalt: 108 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 46 kvm Hems, stue, bad, soverom

4. etasje

BRA-i: 62 kvm Entré m/ garderobe, bad, separat wc-rom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

4. etasje

4 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Hems med et gulvareal på ca. 16 m² og en takhøyde på det høyeste punktet på ca. 1,51 meter. Adkomst til hems via stige. Hemsens er ikke medtatt i arealberegningen da takhøyden er under 1,9 meter, derav ikke måleverdig areal.

Loft med gulvareal på ca. 50 m², og med takhøyde som varierer fra ca. 1,02 - 3,87 meter.

Takhøyden i 4. etasje varierer fra ca. 2,4 - 2,81 meter. Fellesareal:

Bod i kjeller med gulvareal på ca. 4 m², og med lav takhøyde. Takhøyde ca. 1,77 meter. Boden er ikke medtatt i arealberegningen da takhøyden er under 1,9 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åkebergveien 34A, på Tøyen i Oslo, et veletablert boligområde med en blanding av nyere blokkbebyggelse og klassiske bygårder fra århundreskiftet. Området har gangavstand til Oslo sentrum, Tøyen og Grønland, som tilbyr et bredt utvalg av teater, kafeer, restauranter og butikker.

Det er gode kollektivmuligheter med både buss og T-bane i nærheten. Kjølberggata bussholdeplass ligger kun 3 minutters gange unna, og Tøyen T-banestasjon, med linjene 1, 2, 3, 4 og 5, er tilgjengelig innen 9 minutters gange. Totalt er det 24 ulike kollektivlinjer innen en radius på 1,5 km fra eiendommen.

Området har flere skoler og barnehager i umiddelbar nærhet, inkludert Tøyen skole og Kampen skole, som begge ligger innen 10 minutters gangavstand. For de yngre barna finnes Internasjonal kulturbhg. Åkeberg og Åkeberg barnehage, begge kun 4 minutters gange unna.

I tillegg er det kort vei til rekreasjonsområder som Middelalderparken, Tøyenbadet, Munchmuseet og Botanisk hage, som gir gode muligheter for fritidsaktiviteter og naturopplevelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Takstein fra byggeperioden som ble besøkt fra takvinduer.

Takkonstruksjon/Loft: Yttertak i trekonstruksjon.

Vinduer og dører: Takvinduer med isolerglass fra ombygningsperioden. Vinduer i 4. etasje med koblete glass/isolerglass fra 1985/1986, karm og ramme i tre. (Isolerglass i indre ramme og enkelt glass i ytre ramme). Balkongdørene har isolerglass, og produksjonsår har ikke latt seg fastslå.

Brannklassifisert (A60) entredør på loftet.

Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør fra 1987 i 4. etasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra soverom.

Balkongen er orientert mot nordøst.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Pipe og ildsted: Vedovn i stue/kjøkken. På forespørsel har eier opplyst at ildstedet fungerer.

TG2

Taktekking

Vætslitt taktekking med mose. Det ble registrert enkelte knekte takstein.

Konsekvens/tiltak: Fjerning av mose anbefales.

Knekte takstein må skiftes. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra

takvinduene, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Det kan ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vinduer og dører

Værslitte vinduer med sprekker i treverket.

Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet levetid for vinduene fra 1986/1987 og entrédøren i 4. etasje er overskredet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av tredører og

aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre vinduene og entredøren i 4. etasje skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskifting bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Overflater

Riss- og sprekke-dannelser på enkelte av overflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må dette påregnes. Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene i entré m/ garderobe, samt enkelte løse fuger. Parkettgulv med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelser og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning.

Pipe og ildsted

Eldre ildsted fra 2007 med enkelte sår.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å få feievesenet til å kontrollere tilstanden på pipe og ildsted.

Innvendige trapper

Punktet med ses i sammenheng 'Helse, miljø og sikkerhet'.

Konsekvens/tiltak: Det opplyses at rekkverket til trappen er tilgjengelig for montering. Komplette rekkverk inkludert sponvegger for å lukke inn trappen ligger på hemsene.

Innvendige dører

Baderomsdørene og wc- romsdøren har svelling i nedre del. Dobbel fløydører mellom stue/kjøkken og soverom er trege i bruk.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Loft - Bad - Overflater vegger og himling

Baderomsdøren er lokalisert i våtsonen, men er plassert på den siden av dusjveggen som ikke påvirkes av direkte vannsprut. Det ble registrert

malingsbobler på vegg- og takflatene ved takvindu.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Det anbefales at baderomsdøren og vinduet i baderommet behandles regelmessig med egnet våtromsmaling for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse og redusere risikoen for fuktskader.

Loft - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelser og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning.

Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Jordingskabel er ikke koblet til slukrist.

Konsekvens/tiltak: Koble til jordingskabel til slukrist.

4. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er en stikkontakt som er plassert i våtsonen til høyre for servanten, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut. Innmurt badekar med kun en åpning. Det ble registrert misfarging og svertesopp på veggflatene under badekaret.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og

vedlikehold vurderes som påregnelig. Det anbefales å etablere to ventilrister i den flislagte badekarfronten for å forbedre ventilasjonen og gi nødvendig adkomst under badekaret.

4. etasje - Bad - Overflater Gulv

Baderomsgulv med ujevnheter.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Til tross for avviket vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Jordingskabel er ikke koblet til slukrist.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Koble til jordingskabel til slukrist.

4. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Innmurt badekar uten ventilrist.

Konsekvens/tiltak: Punktet med ses i sammenheng 'Overflater vegger og himling' i dette baderommet.

4. etasje - Separat wc- rom - Overflater og konstruksjon

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte. Videre bør det etableres dreinsåpning for å muliggjøre kontroll av eventuelle lekkasjer fra sisternen og dermed lukke avviket.

Vannledninger

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Rørkursene i rør - i- rør-systemet på badet i loftsetasjen er ikke merket. Det ble registrert irr på enkelte av kobberørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber.

Forventet levetid for kobberør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle fremtidig vedlikehold. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Avløpsrør

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en

lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringsstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i trekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. På grunn av begrensninger ved vurderingen av denne bygningsdelen anbefales nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden. En grundigere inspeksjon av taket bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

For å bedre brukssikkerheten anbefales det å montere håndløpere på trappen. Det opplyses at rekkverket til trappen er tilgjengelig for montering. Komplette rekkverk inkludert sponvegger for å lukke inn trappen ligger på hemsens.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Inowa, 2015

Beskrivelse: Loftet ble, i følge

egenerklæringsskjema fra forrige eier, bygget ut i 2015, av Inowa.

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

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis

membran, tettesjikt og sluk

I følge egenerklæringsskjema fra forrige eier, ble det lagt membran.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan

bad/våtrom er bygget opp?

Ja

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Skjevhet er målt av takstmenn og er normalt / må påregnes i de aller fleste slike gamle bygårder.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Bygget har delvis uisolert råkjeller som lukter "kjeller" og kan oppleves som fuktig. Jeg kjenner ikke til at det har vært råte eller vanninntrengning.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Espen Bjerke, 2015

Beskrivelse: I følge egenerklæringsskjema fra forrige eier ble det bygget nytt bad av Espen Bjerke.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Majorstua Elektriske, AA elektro, 2021

Beskrivelse: I følge egenerklæringsskjema fra forrige eier gjorde Majorstua Elektriske arbeidet med utbygningen av loftet og AA elektro arbeidet med kjøkkenet i 2021. Varmekabler i entré og wc ble lagt i 2014 av fagarbeidere, men usikkert hvilket selskap som har utført arbeidet. Nåværende eier har ikke fått tilsendt /fremvist samsvarserklæringer for tidligere arbeider utført på det elektriske anlegget i regi av tidligere eiere. Oversender gjerne tidligere

tilstandsrapport, egenerklæringsskjema fra tidligere eier - samt samlet salgsprospekt fra 2024 dersom ønskelig.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Ja, det er gjort arbeider i regi av både borettslaget og tidligere eiere etter opprinnelig byggeår. I følge egenerklæringsskjema fra forrige eier er det bla.a. renovert badrom i regi av borettslaget og bygget ut loft i regi av tidligere eier, som i dag tilsvare 5. etasje og hems. Arbeidet skal både ha blitt byggemeldt og fått ferdigattest datert 21.06.2023.

21. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Iht. tidligere salgsoppgave fra 2024 skal det foreligge ferdigattest for loftsutbygging i Åkerbergveien 34 datert: 21.06.2023.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Etter besøk av takstmann er det blitt viderefremmet til styret at det er mose på taket som bør fjernes og enkelte knekte takstein som bør byttes. Det bør opplyses at det i taket er mulighet for montering av kort lyslist nærmest badet i 5. etg. Tidligere og nåværende eier har ikke montert lysstripe der - så

denne "lysstripen" er dermed ikke i funksjon per d.d., men plastdekket er montert. Det bør også opplyses om at det er en tv-skjerm bak speilet på badet i 5. etasje hvor det tidligere kunne leses nyheter/sjekk værret etc. som ikke lenger fungerer.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning type Ikea fra 2021 med sorte matte fronter, benkeplater i tre og sort oppvaskkum. Det er fliser over benkeskap. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter, og elektrisk vifte. Hvitevarer er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad på loft:

Badet på loftet har fliser på gulv, og fliser og malte veggflater. Himlingen har malte takflater. Badet er utstyrt med veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostatbatteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og innmurt speil. Det er elektrisk baderomsvifte.

Bad i 4. etasje:

Badet i 4. etasje ble renovert i 2008, med overflatebehandling med mikrosegment, nytt interiør og ny avtrekksvifte i 2021. Gulv- og veggflater består av mikrosegment, og det er spilehimling i taket. Badet er utstyrt med innmurt badekar overflatebehandlet med mikrosegment, servant plassert på benkeplate, speil og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk baderomsvifte.

Toalettrom

Separat toalettrom i 4. etasje har fliser på gulv, malte veggflater og panel på veggene, og malte

takflater. Rommet er utstyrt med veggmontert klosett, servant plassert på benkeplate i tre og speil.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser og parkettgulv.

Vegger: Malte veggflater og tegl.

Himling: Malte takflater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledninger i kobber og plast.

Stoppekran er lokalisert i separat wc-rom.

- Avløpsrør: Avløpsledninger i plast og stål.

- Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon med ventiler på ytterveggene og spalteventiler i enkelte av vinduene.

- Elektrisk anlegg: Kombinasjon av automat- og skrusikringer i sikringskap plassert i gang/fellesareal. Det er innfelte lys i himling i entré med garderobe, separat wc-rom, baderommene og i soverom på loftet. Det er gulvvarme i entré med garderobe, separat wc-rom, baderommene og soverommene i 4. etasje.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger:

- Lenestoler på hems

- Stuebord oppe på loftsstue

Medfølger ikke:

- lampe over spisebord på kjøkken

- vaskemaskin

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025: Bytte av Yale Doorman dørlås på ytterdør.

Bytte av motor i Velux vindu på øverste soverom.

2024: Maling av soverom i 4. etg, kjøkken, spisestue, stue, soverom i 5. etg., loft i 6. etg. og gang.

2021: Bad 4. etg. overflatebehandlet med mikrosegment og nytt interiør, samt bytte av avtrekksvifte.

Renovering av kjøkken: fjerning av vegg og utskifting av alt interiør (Ikea, 10 års garanti). Arbeid utført av Bildin. Elektrisk arbeid utført av AA Elektro.

2015: Utbygging av loft fra råloft. Totalrenovering med etablering av soverom, stue, baderom, loft og trapp. Håndverk utført av Inowa AS og Jan Wang.

Norderud Arkitekter. Elektriker'n Majorstua.

2014: Bytte av gulv i hele 4. etg. og fjerning av vegg i entré. Gulv og varmekabler i entré og WC lagt av fagarbeidere.

2010: Pipe rehabilitert innvendig med stålrør.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024: Utbygging loft i oppgang 32B er ferdigstilt. På grunn av nye krav til brannsikring, ble vinduene i oppgangen byttet for å etterleve nye krav. Kostnaden ble delt mellom utbyggerne av loft og borettslaget.

2015: Tak på bygningen bygget av borettslaget.

2012: Utbygging av balkong. Utført av Balkongbygg AS i regi av borettslaget. Rehabilitering 2012
2008: Bad i 4. etg. renovert av borettslaget.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. 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: 3 850 kroner for ett år
El-bil : 1 300 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa

Gjensidige Forsikring, polisenummer 87435549

87435549

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har vedfyring som hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingssystemet består av vedovn i stue/ kjøkken og gulvvarme i entré med garderobe, separat wc-rom, baderommene og soverommene i 4. etasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Oransje F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 10 250 000,-

Omkostninger kjøper

10 250 000 (Prisantydning)

184 587 (Andel av fellesgjeld)

10 434 587 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

10 435 977 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 444 877 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 447 677 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 043 683 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 174 732 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 8 626,- pr. måned, og er fordelt slik:

- Leietillegg påbygg kr 1 223,-

- Dugnadstillegg kr 150,-

- Balkong kr 863,-

- Felleskostnader kr 6 389,- (v.vann, komm.avgifter, trappevask, vaktmester, fiber, felles forsikring, driftskostnader til borettslaget)

Det månedlige dugnadstillegget

krediteres/tilbakebetales dersom man deltar på dugnad

Eventuell eiendomsskatt kommer i tillegg til felleskostnadene i mai, juni, september og november. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjeldende kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8624.65

Andel Fellesgjeld

Kr 184 587

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.03.2026

Andel fellesformue

Kr 40 628

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET ÅKEBERGV 32/34

Organisasjonsnummer

941797318

Andelsnummer

17

Om borettslaget

Borettslaget Åkebergveien 32/34 er et borettslag i Oslo kommune. Det består av 18 andelsleiligheter. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapets organisasjonsnummer er 941797318 og hjemmesiden er <https://vibbo.no/5130>.

I løpet av perioden 2024/2025 har det vært holdt 10 styremøter. I tillegg til vanlige driftsoppgaver har styret jobbet med følgende:

- Økonomien i Borettslaget vurderes som stabil. Det er ikke planlagt vesentlige eller kostnadskrevende tiltak i neste periode.

- Utbygging loft i oppgang 32B er ferdigstilt. På grunn av nye krav til brannsikring, ble vinduene i oppgangen byttet for å etterleve nye krav. Kostnaden ble delt mellom utbyggerne av loft og borettslaget.

- Det er planlagt en mindre ombygging av i kjellerarealet i oppgang 32 b. Arbeidet begynner så fort vaktmester får kapasitet til å gjennomføre arbeidet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87435549.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering
2020 - Branntekniske tiltak, reparert murpuss, malt inngangspartier, byttet låsesystem i porter/hoveddører, utbedret svanker i brostein i bakgården.
2015 - Rehabilitering av tak, oppussing av oppganger, montering av brannalarm.
2012 - 11 nye balkonger
2011 - Piperehabilitering, oppgradering av uteareal.
2008 - Oppussing av fasader, oppgradering av

ventilasjonsanlegg i leiligheter, reparasjon av piper, nytt callinganlegg.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98207360236, OBOS Boligkreditt AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04-03-2026: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 04-03-2026: kr 278283.00
Andel av saldo: kr 39752.23
(siste termin 30-07-2030)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98207473774, OBOS Boligkreditt AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04-03-2026: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 195
Saldo per 04-03-2026: kr 2516566.00
Andel av saldo: kr 144835.25
(siste termin 30-05-2042)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: OBBK01-98207473774
Restsaldo: 2.887.208,-
Andel restsaldo: 163.408,-
Restløpetid: 20 år 7 md.
Rente: 6,14%, flytende

Lånenummer: OBBK02-98207360236
Restsaldo: 340.819,-
Andel restsaldo: 48.682,-
Restløpetid: 7 år 5 md.
Rente: 6,14%, flytende

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (125 000,-)
Årsresultat for 2024: overskudd (297 399,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet

skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for andre beboere i gården.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og

vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
Andelseiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk Gassnorm. Kostnaden belastes den enkelte andelseier.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 13, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 17 i BORETTSLAGET ÅKEBERGV 32/34 med orgnr. 941797318

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

13.01.1969 - Dokumentnr: 1969/500663-1/105 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:13

21.05.1980 - Dokumentnr: 1980/509155-1/105 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. kafe m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:13

21.07.1988 - Dokumentnr: 1988/48795-1/105 - Best. om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 14
FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 14

FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 15
FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 15
FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 15
FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 15
FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 15
FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 15
FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 15
FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 15
FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 15
FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 204
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 206
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 208
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 209
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 210
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 211
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 212
FNR: 0

SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 212
FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 212
FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 212
FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 212
FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 212
FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 212
FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 212
FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 212
FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 212
FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 224
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 224
FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 224
FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 224
FNR: 0
SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 224
FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 224
FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 224
FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 224
FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 224
FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 224
FNR: 0
SNR: 11
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bruksrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:13

29.05.1989 - Dokumentnr: 1989/33063-1/105 -
Fellesobl. for bor.innsk.
Beløp: NOK 2 682 750
Panthaver: OBOS EIENDOMSFORVALTNING A/S
LØPENR: 1126035
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1991 - Dokumentnr: 1991/36422-1/105 -
Transport av panthaver
FRA: OSLO BYFORNYELSE AS
LØPENR: 1119553
TIL: OBOS EIENDOMSFORVALTNING A/S
LØPENR: 1126035

13.10.1995 - Dokumentnr: 1995/57122-1/105 -
Forhøyelse
FORHØYET TIL NOK 2,724,390

23.04.2012 - Dokumentnr: 2012/315236-1/200 -
Pantedokument
Beløp: NOK 840 000
Panthaver: OBOS BBL
ORG.NR: 937 052 766
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2015 - Dokumentnr: 2015/639019-1/200 -
Pantedokument
Beløp: NOK 4 360 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Uomsettelig
Gjelder denne registerenheten med flere
ELEKTRONISK INNSENDT

23.07.2018 - Dokumentnr: 2018/1057122-1/200 -
Pantedokument
Beløp: NOK 200 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Åkebergveien 34,
"loftsutbygging og nye takvinduer", datert
21.06.2023.

Det foreligger ferdigattest for Åkebergveien 34 A-B,
"rehabilitering av bad", datert 14.10.2020.
Det foreligger ferdigattest for Åkebergveien 34 A,
"bruksendring", datert 14.09.2015.
Det foreligger ferdigattest for Åkebergveien 32-34,
"oppføring av bygningstekniske installasjoner",
datert 26.06.2015.
Det foreligger ferdigattest for Åkebergveien 32-34,
"fasadeendring", datert 26.10.2012.
Det foreligger ferdigattest for Åkebergveien 34,
"sammenslåing av leilighet, innredning av bad og wc
m.m.", datert 13.01.1989.
Det foreligger bygningsanmeldelse for
Vaaningsbygninger i Åkebergveien 32 og 34, datert
28.05.1890.

Tegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,
men de stemmer ikke med dagens bruk.

Blant annet avviker følgende fra originale tegninger:
I 4. etasje er veggen mellom soverom og bod fjernet
til fordel for et større soverom. Veggen mellom stue
og kjøkken er også fjernet for å etablere en åpen
løsning. På loftet er boden integrert i soverommet.
Det er ikke tegnet takvinduer på soverommet på
loftet. Det er tegnet en trapp mellom stue og
soverommet på loftet, men undertegnede har ikke
funnet tegninger for hemsetasjen. Rommene i
boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke
nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller
byggemeldt. Det er kun rominndeling og
rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige
tegninger. Målangivelser samt plassering av
innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert.
Tegningene som er benyttet i denne rapporten er
lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og
bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et

offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Via fellesarealer.

Tilknytning vann: Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp: Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune (plan-ID S-2255). Planen regulerer eiendommen til byggeområde for boliger.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, med ikrafttredelse 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg.

I henhold til et dokument fra oktober 2009 var det pågående planarbeid for 'Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo'.

Eiendommen ligger i hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø, i henhold til Kommuneplanen 2015-2030.

Adgang til utleie

"Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret

overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom visse betingelser er oppfylt, som nevnt i vedtektene."

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
2 000 Digitalt prospekt
5 000 Innhenting av off. info
19 900 Markedspakke Premium
6 900 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
1 910 Sikkerhetsstillelse
14 390 Tilretteleggingsgebyr (rabatt kr. 5.000,- fratrukket)

3 000 Utleddsgebyr
3 000 Visninger/overtakelse per stk. -
Privatvisninger er gratis.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 68 799

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

17.04.2026

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen går over to plan. Beliggende i 4. etasje og loft. I tillegg kommer en hems.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2025:

- Bytte av Yale Doorman dørlås på ytterdør.
- Bytte av motor i Velux vindu på øverste soverom.

2024:

- Maling av soverom i 4. etg, kjøkken, spisestue, stue, soverom i 5. etg., loft i 6. etg. og gang.

2021:

- Bad 4. etg. overflatebehandlet med mikrosement og nytt interiør, samt bytte av avtrekksvifte.
- Renovering av kjøkken: fjerning av vegg og utskifting av alt interiør (Ikea, 10 års garanti). Arbeid utført av Bildin. Elektrisk arbeid utført av AA Elektro.

2015:

- Tak på bygningen bygget av borettslaget.
- Utbygging av loft fra råloft. Totalrenovering med etablering av soverom, stue, bad, loft og trapp. Håndverk utført av Inowa AS og Jan Wang. Norderud Arkitekter. Elektriker'n Majorstua.

2014:

- Bytte av gulv i hele 4. etg. og fjerning av vegg i entré. Gulv og varmekabler i entré og WC lagt av fagarbeidere.

2012:

- Utbygging av balkong. Utført av Balkongbygg AS i regi av borettslaget.

2010:

- Pipe rehabilitert innvendig med stålør.

2008:

- Bad i 4. etg. renoveret av borettslaget.

Leilighet - Byggeår: 1892

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Klassisk bygård i mur oppført i 1892. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskille i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamentter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon tekket med taksteien. Takvinduer og balkongdører med isolerglass. Vinduer i 4. etasje med koblete glass/isolerglass fra 1985/1986, karm og ramme i tre. (Isolerglass i indre ramme og enkelt glass i ytre ramme). Brannklassifisert (A60) entredør på loftet. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør fra 1987 i 4. etasje. Balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra soverom. Balkongen er orientert mot nordøst.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av fliser og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater og tegl. Takflatene består av malte takflater.

Tretrapp med eiketynn mellom boligens etasjer. Malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og innmurt speil. Sluk i plastkonstruksjon.

Bad 4. etasje: Gulv- og veggflatene består av mikrosement.

Takflatene består av spilehimling. Innmurt badekar overflatebehandlet med mikrosement, servant plassert på benkeplate, speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Ikea med sorte matte fronter, benkeplater i tre, sort oppvaskum og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap. Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Separat wc- rom: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av malte veggflater og panel. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert klosett, servant plassert på benkeplate i tre og speil. Sluk i plastkonstruksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast. Avløpsledninger i plast og stål. Naturlig oppdriftsventilasjon. Ventilator på ytterveggene. Spalteventiler i enkelte av vinduene. Innfelte lys i himling i entré m/ garderobe, separat wc- rom, baderommene og i soverom på loftet. Boligen er oppvarmet med Vedovn i stue/kjøkken. Gulvvarme i entré m/ garderobe, separat wc- rom, baderommene og soverommene i 4. etasje. Kombinasjon av automat- og skrusikringer i sikringssskap plassert i gang/fellesareal. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Borettslaget Åkebergveien 32/34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941 797 318. Borettslaget ligger i bydel Gamle i Oslo kommune og består av 18 andeler. Eiendommen er organisert som et et sameie, og består av tre seksjoner. Seksjon 1 er Borettslaget Åkebergveien og er en samleseksjon for boligene på eiendommen. Seksjonene 2 og 3 er næringsseksjoner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

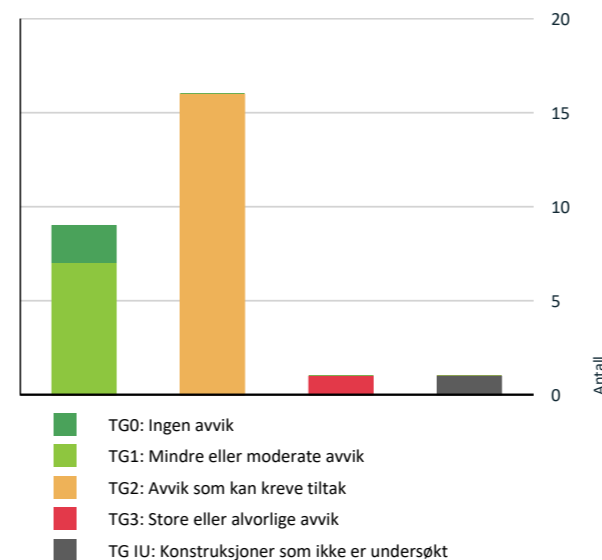
Leilighet

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

Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: I 4. etasje er veggen mellom soverom og bod fjernet til fordel for et større soverom. Veggen mellom stue og kjøkken er også fjernet for å etablere en åpen løsning. På loftet er boden integrert i soverommet. Det er ikke tegnet takvinduer på soverommet på loftet. Det er tegnet en trapp mellom stue og soverommet på loftet, men undertegnede har ikke funnet tegninger for hemsetasjen. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

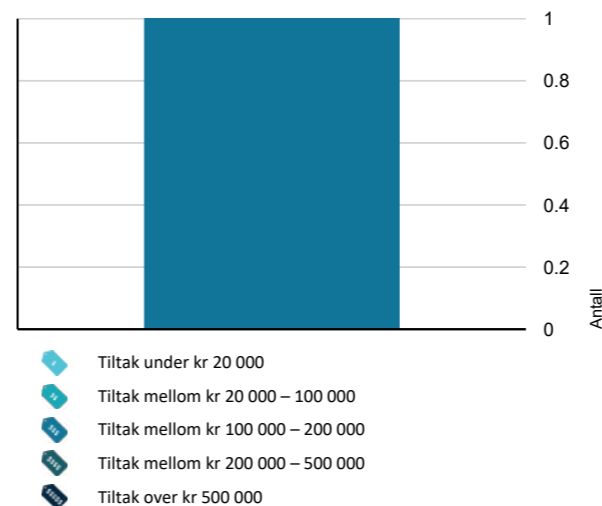
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer og dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 4. etasje > Separat wc- rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1892

Kommentar

Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2015	Ombygging	Vedrørende: Loftsutvikling: - Ferdigattest gitt 21.06.2023. Se vedlegg. For ytterligere informasjon vedrørende byggesaken se saksinnsyn plan og bygningsetaten ved saksnr: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201500259
------	-----------	--

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takstein fra byggeperioden som ble besiktiget fra takvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vætsliitt takteking med mose. Det ble registrert enkelte knekte takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av mose anbefales. Knekte takstein må skiftes. Takkonstruksjon, takteking og skorstein er kun observert fra takvinduene, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Det kan ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

På grunn av begrensninger ved vurderingen av denne bygningsdelen anbefales nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden. En grundigere inspeksjon av taket bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Takvinduer med isolerglass fra ombygningsperioden. Vinduer i 4. etasje med koblede glass/isolerglass fra 1985/1986, karm og ramme i tre. (Isolerglass i indre ramme og enkelt glass i ytre ramme). Balkongdørene har isolerglass, og produksjonsår har ikke latt seg fastslå. Brannklassifisert (A60) entredør på loftet. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør fra 1987 i 4. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer med sprekker i treverket. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet levetid for vinduene fra 1986/1987 og entredøren i 4. etasje er overskredet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

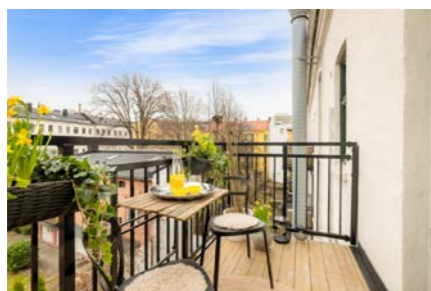
- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre vinduene og entredøren i 4. etasje skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskifting bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra soverom. Balkongen er orientert mot nordøst.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater og tegl. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss- og sprekke-dannelser på enkelte av overflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må dette påregnes. Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene i entré m/ garderobe, samt enkelte løse fuger. Parkettgulv med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekke-dannelser og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue/kjøkken. På forespørsel har eier opplyst at ildstedet fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ildsted fra 2007 med enkelte sår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få feievesenet til å kontrollere tilstanden på pipe og ildsted.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med eiketrinn mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Punktet med ses i sammenheng 'Helse, miljø og sikkerhet'

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det opplyses at rekkverket til trappen er tilgjengelig for montering. Komplette rekkverk inkludert sponvegger for å lukke inn trappen ligger på hems.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdørene og wc- romsdøren har svelling i nedre del. Doble fløydører mellom stue/kjøkken og soverom er trege i bruk. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og innmurt speil. Sluk i plastkonstruksjon. Bad fra ombygningsperioden. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.



LOFT > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

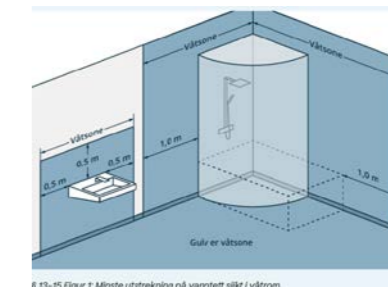
Baderomsdøren er lokalisert i våtsonen, men er plassert på den siden av dusjveggen som ikke påvirkes av direkte vannsprut. Det ble registrert malingsbobler på vegg- og takflatene ved takvindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Det anbefales at baderomsdøren og vinduet i baderommet behandles regelmessig med egnet våtromsmaling for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse og redusere risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Byggteknisk forskrift (TEK17).

LOFT > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekke-dannelser og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

LOFT > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jordingskabel er ikke koblet til slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Koble til jordingskabel til slukrist.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

LOFT > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og innmurt speil.

LOFT > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

LOFT > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra trapp i stue uten å påvise unormale forhold. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført målinger, visuelt sett etter misfarging og lukt etter muggluk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Hull ble plombert med plastlokk.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av mikrosement. Takflatene består av spilehimling. Innmurt badekar overflatebehandlet med mikrosement, servant plassert på benkeplate, speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Badet ble opprinnelig renoveret i 2008 av borettslaget. I 2021 ble det gjennomført en overflatebehandling med mikrosement, installert nytt interiør og skiftet avtrekksvifte. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år. Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.



4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av mikrosement. Takflatene består av spilehimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

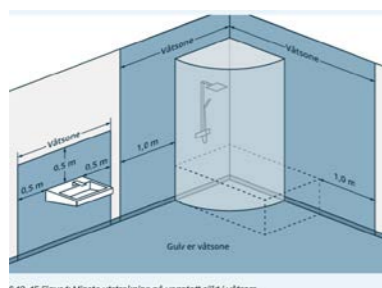
Tilstandsrapport

Det er en stikkontakt som er plassert i våtsonen til høyre for servanten, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut. Innmurt badekar med kun en åpning. Det ble registrert misfarging og svertesopp på veggflatene under badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold vurderes som påregnelig. Det anbefales å etablere to ventilrister i den flislagte badekarfronten for å forbedre ventilasjonen og gi nødvendig adgang under badekaret.



Byggteknisk forskrift (TEK17).

4. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av mikrosement. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsgulv med ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Til tross for avviket vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

4. ETASJE > BAD

TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Jordingskabel er ikke koblet til slukrist.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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



Kontroll av sluk

4. ETASJE > BAD

TC 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innmurt badekar overflatebehandlet med mikrosement, servant plassert på benkeplate, speil og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innmurt badekar uten ventilrist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktet med ses i sammenheng 'Overflater vegger og himling' i dette baderommet.

4. ETASJE > BAD

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

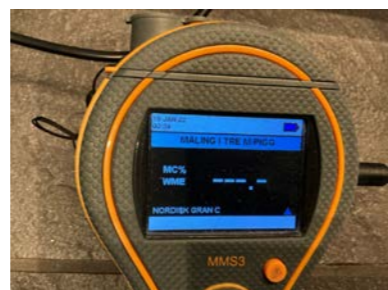
4. ETASJE > BAD

TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra entré m/ garderobe uten å påvise unormale forhold. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført målinger, visuelt sett etter misfarging og lukt etter muggluk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.

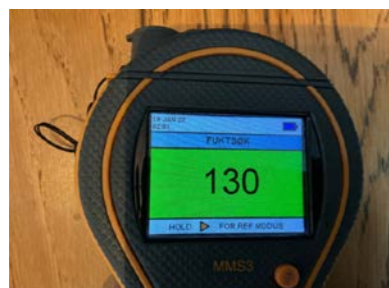
KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning type Ikea fra 2021 med sorte matte fronter, benkeplater i tre, sort oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.



Oppvaskmaskin og kjølfrys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter, og elektrisk vifte.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

4. ETASJE > SEPARAT WC- ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat wc- rom: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av malte veggflater og panel. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert klosett, servant plassert på benkeplate i tre og speil. Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte. Videre bør det etableres drengåpning for å muliggjøre kontroll av eventuelle lekkasjer fra sisternen og dermed lukke avviket.



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber og plast. Stoppekran er lokalisert i separat wc- rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Rørkursene i rør - i -rør-systemet på badet i loftsetasjen er ikke merket. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber.

Forventet levetid for kobberør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle fremtidig vedlikehold. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Ventilert på ytterveggene. Spalteventiler i enkelte av vinduene.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Innfelte lys i himling i entré m/ garderobe, separat wc- rom, baderommene og i soverom på loftet. Gulvvarme i entré m/ garderobe, separat wc- rom, baderommene og soverommene i 4. etasje. Kombinasjon av automat- og skrusikringer i sikringskap plassert i gang/fellesareal.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Dette er ukjent for selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

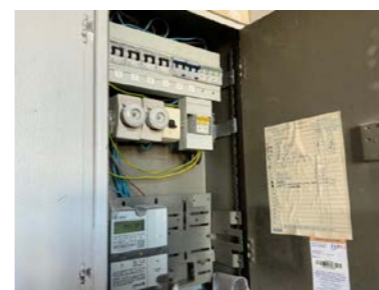
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Gulvvarme i stue/kjøkken fungerer ikke. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Kombinasjon av automat- og skrusikringer i sikringskap plassert i gang/fellesareal.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

For å bedre brukssikkerheten anbefales det å montere håndløpere på trappen. Det opplyses at rekkverket til trappen er tilgjengelig for montering. Komplette rekkverk inkludert sponvegger for å lukke inn trappen ligger på hemsen.

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

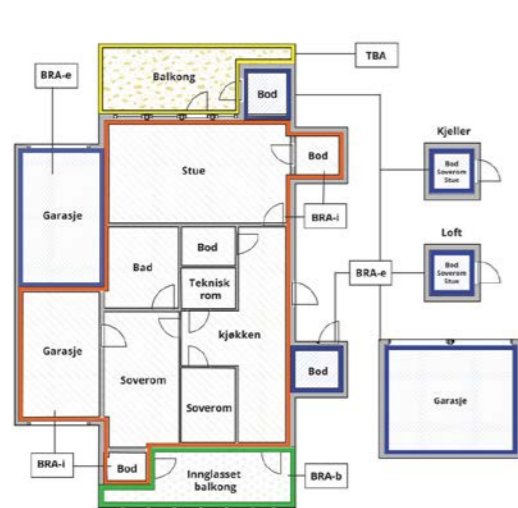
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems						16	16
Loft	46			46		4	50
4. etasje	62			62	4		62
SUM	108				4	20	128
SUM BRA	108						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Hems		
Loft	Stue, bad, soverom		
4. etasje	Entré m/ garderobe, bad, separat wc-rom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Hems med et gulvareal på ca. 16 m² og en takhøyde på det høyeste punktet på ca. 1,51 meter. Adkomst til hems via stige. Hems er ikke medtatt i arealberegningen da takhøyden er under 1,9 meter, derav ikke måleverdig areal.
Loft med gulvareal på ca. 50 m², og med takhøyde som varierer fra ca. 1,02 - 3,87 meter.
Takhøyden i 4. etasje varierer fra ca. 2,4 - 2,81 meter.

Fellesareal:

Bod i kjeller med gulvareal på ca. 4 m², og med lav takhøyde. Takhøyde ca. 1,77 meter. Bodene er ikke medtatt i arealberegningen da takhøyden er under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: I 4. etasje er veggen mellom soverom og bod fjernet til fordel for et større soverom. Veggen mellom stue og kjøkken er også fjernet for å etablere en åpen løsning. På loftet er boden integrert i soverommet. Det er ikke tegnet takvinduer på soverommet på loftet. Det er tegnet en trapp mellom stue og soverommet på loftet, men undertegnede har ikke funnet tegninger for hemsetasjen. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Rana Noman Tariq Carina Remøy Fjørtoft	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	13		1	307.6 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Åkebergveien 34A

Hjemmelshaver

Borettslaget Åkebergveien 32/34. Orgnr: 941 797 318

Kommentar

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
6/Borettslaget Åkebergveien 32/34	941797318	6	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Fjørtoft Carina Remøy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Tøyen i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av nyere blokkbebyggelse og med bygårder fra århundreskifte i kvartalsbebyggelse. Gangavstand til Oslo sentrum, Tøyen og Grønland med teater og bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, butikker m.m. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både t-bane og buss i nærheten. Kort vei til Grünerløkka, Gamlebyen, Middelalderparken, Tøyenbadet, Munchmuseet, Zoologisk, Botanisk og Geologisk museum ligger i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Borettslaget Åkebergveien 32/34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941 797 318. Borettslaget ligger i bydel Gamle i Oslo kommune og består av 18 andeler. Eiendommen er organisert som et sameie, og består av tre seksjoner. Seksjon 1 er Borettslaget Åkebergveien og er en samleseksjon for boligene på eiendommen. Seksjonene 2 og 3 er næringsseksjoner.

Tinglyste/andre forhold

Bebyggelsen er registrert i SEFRAK. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/borettslaget-akebergveien3234/om> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Klassisk bygård i mur oppført i 1892. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskille i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Tretrapp mellom etasjene. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026	Signert 12.03.2026.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

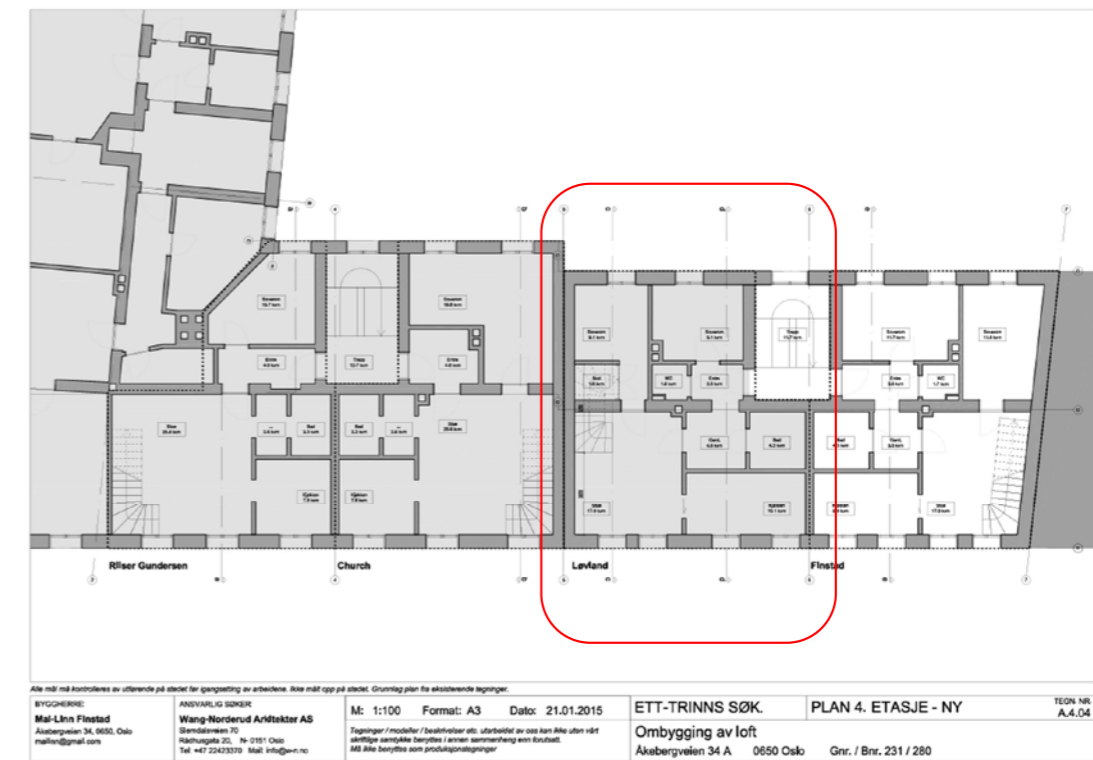
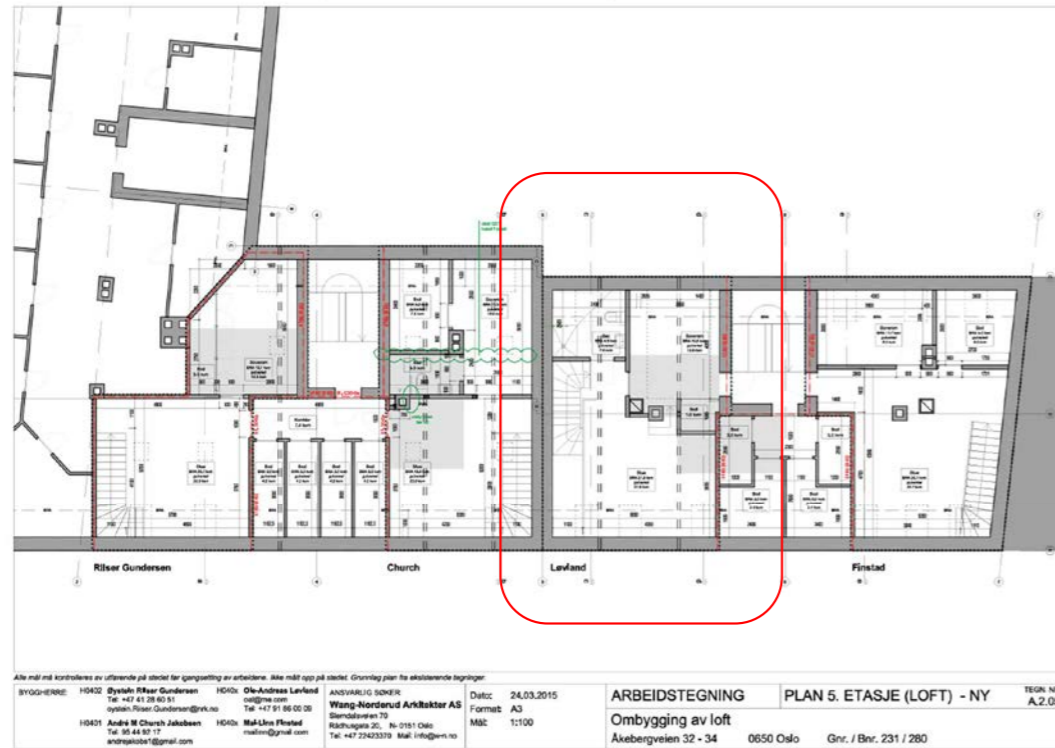
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

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

Personvern

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



NYARK AS
Postboks 4451 Nydalen
0403 OSLO

Deres ref.: RAGNVALD HALSET
Vår ref. (saksnr.): 201500259 - 26
Oppgis alltid ved henvendelse
Saksbehandler: Karine Bue Iversen
Dato: 21.06.2023

Adresse: ÅKEBERGVEIEN 34
Tiltakshaver: Ole Andreas Løvland
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 231/13/0/0
Søker: NYARK AS
Tiltaksart: Loftsutbygging

Ferdigattest – Åkebergveien 34

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for loftsutbygging og nye takvinduer, mottatt 24.03.2023.

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 201500259			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		17.09.2014	1/16
Plan for 4.etasje	A.2.04	30.10.2014	1/21
Plan for loft	A.2.05	14.11.2014	1/22
Fasade mot sør	A.2.31	14.11.2014	1/25
Plan snitt og fasade	A.2.61	21.01.2015	7/3

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201500259	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
912196410 FIREFLY AS	KONTROLL tkl. 3 - Kontroll brannprosjektering

947624105 HØYER FINSETH AS	PRO tkl.3 - Prosjektering brannsikkerhet
970477284 INGENIØR EINAR BJØRGEN	KONTROLL tkl.2 - Kontroll konstruksjonssikkerhet
984851790 INGENIØRPLAN AS	PRO tkl.1 - Prosjektering konstruksjonssikkerhet
995255510 NYARK AS	SØK tkl.1 - Søknad om ferdigattest
984512910 THOMAS OWE	KONTROLL tkl.1 - Kontroll av utførelse (etter lukking av avvik) KONTROLL tkl.1 - Kontroll av overordnet utførelse KONTROLL tkl.1 - Kontroll av våtrom

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Ole Andreas Løvland, Åkebergveien 34, 0650 OSLO



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Carina Remøy Fjørtoft

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Åkebergveien 34A

0650 Oslo

0301-231/13/0/1

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1002260060 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Inowa

Beskrivelse av arbeidet: Loftet ble, i følge egenerklæringsskjema fra forrige eier, bygget ut i 2015, av Inowa.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

I følge egenerklæringsskjema fra forrige eier, ble det lagt membran.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Skjevhet er målt av takstmenn og er normalt / må påregnes i de aller fleste slike gamle bygårder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Bygget har delvis uisolert råkjeller som lukter "kjeller" og kan oppleves som fuktig. Jeg kjenner ikke til at det har vært råte eller vanninntrengning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

2



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Espen Bjerke (enkeltpersonforetak, org.nr.: Espen Bjerke - 984 915 047)

Beskrivelse av arbeidet: I følge egenerklæringsskjema fra forrige eier ble det bygget nytt bad av Espen Bjerke - org.nr. 984 915 047.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Majorstua Elektriske / AA elektro.

Beskrivelse av arbeidet: I følge egenerklæringsskjema fra forrige eier gjorde Majorstua Elektriske arbeidet med utbyggingen av loftet og AA elektro arbeidet med kjøkkenet i 2021. Varmekabler i entré og wc ble lagt i 2014 av fagarbeidere, men usikkert hvilket selskap som har utført arbeidet. Nåværende eier har ikke fått tilsendt /fremvist samsvarserklæringer for tidligere arbeider utført på det elektriske anlegget i regi av tidligere eiere. Oversender gjerne tidligere tilstandsrapport, egenerklæringsskjema fra tidligere eier - samt samlet salgsprospekt fra 2024 dersom ønskelig.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ja, det er gjort arbeider i regi av både borettslaget og tidligere eiere etter opprinnelig byggeår. I følge egenerklæringsskjema fra forrige eier er det bla.a. renovert baderom i regi av borettslaget og bygget ut loft i regi av tidligere eier, som i dag tilsvare 5. etasje og hems. Arbeidet skal både ha blitt byggemeldt og fått ferdigattest datert 21.06.2023.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Iht. tidligere salgsoppgave fra 2024 skal det foreligge ferdigattest for loftsutbygging i Åkebergveien 34 datert: 21.06.2023.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Etter besøk av takstmann er det blitt viderefremidlet til styret at det er mose på taket som bør fjernes og enkelte knekte takstein som bør byttes.

Det bør opplyses at det i taket er mulighet for montering av kort lyslist nærmest badet i 5. etg. Tidligere og nåværende eier har ikke montert lysstripe der - så denne "lysstripen" er dermed ikke i funksjon per d.d., men plastdekket er montert.

Det bør også opplyses om at det er en tv-skjerm bak speilet på badet i 5. etasje hvor det tidligere kunne leses nyheter/sjekke været etc. som ikke lenger fungerer.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

Fremtind

Nabolagsprofil

Åkebergveien 34A - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 264 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Kjøberggata Linje 20	3 min	0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min	0.8 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	12 min	1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min	1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	1.5 km

Skoler

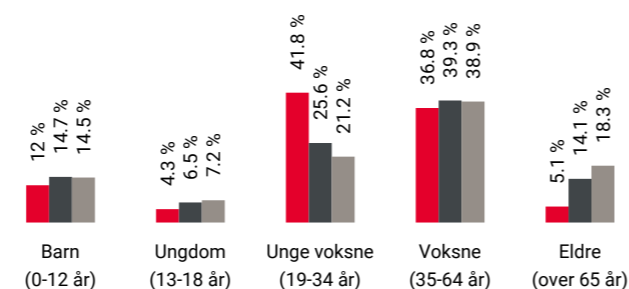
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min	0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	10 min	0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	8 min	0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	20 min	1.7 km
Hersleb videregående skole	15 min	
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min	1.5 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (2-5 år) 41 barn	4 min	0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min	0.3 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Jordal	5 min	
Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	5 min	0.4 km

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

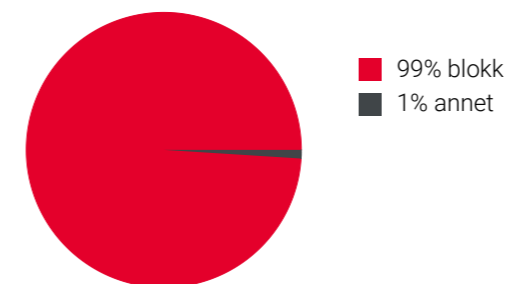
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Sverresgate park balløkke Ballspill	3 min	0.3 km
Klosterenga (vest) balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
CrossFit Gamlebyen	5 min	
Fresh Fitness Grønland	7 min	

Boligmasse



«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

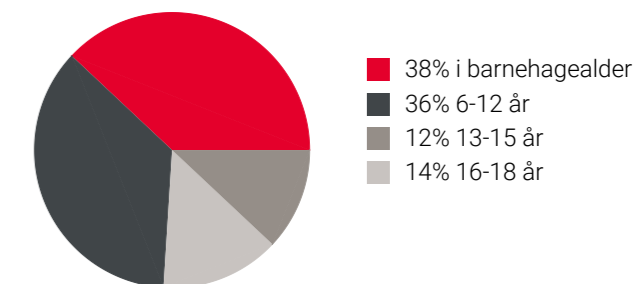
Sitat fra en lokalkjent



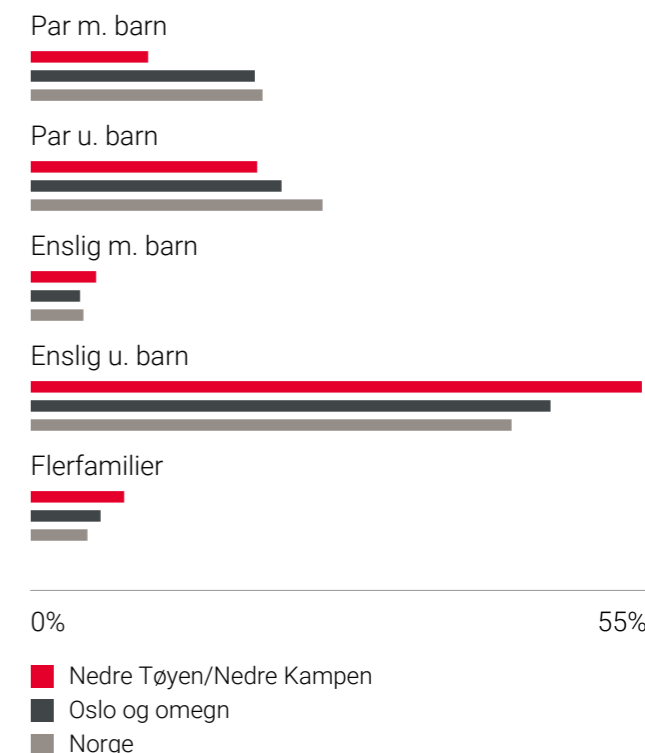
Varer/Tjenester

Tøyen Torg	7 min
Boots apotek Tøyen	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

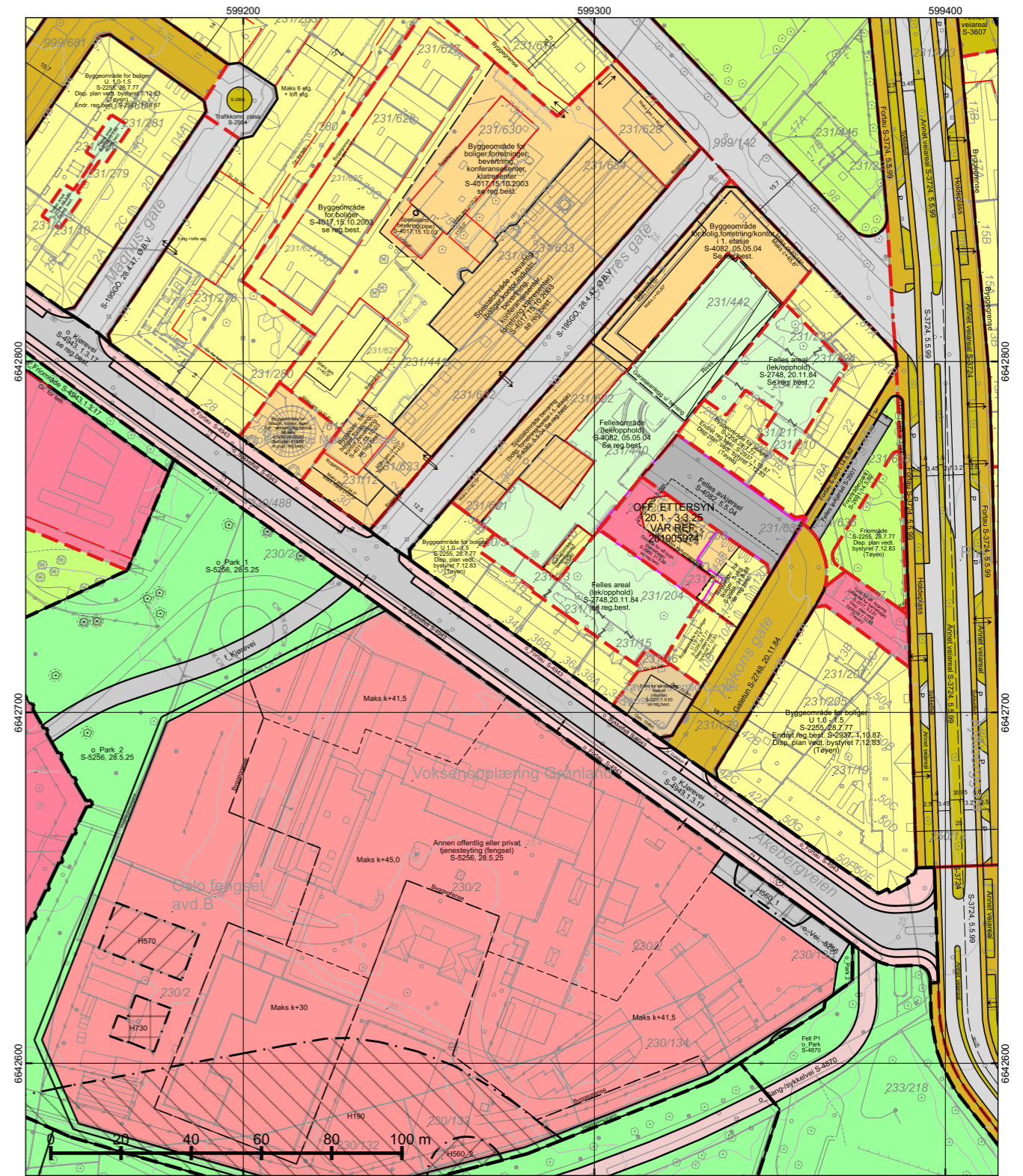
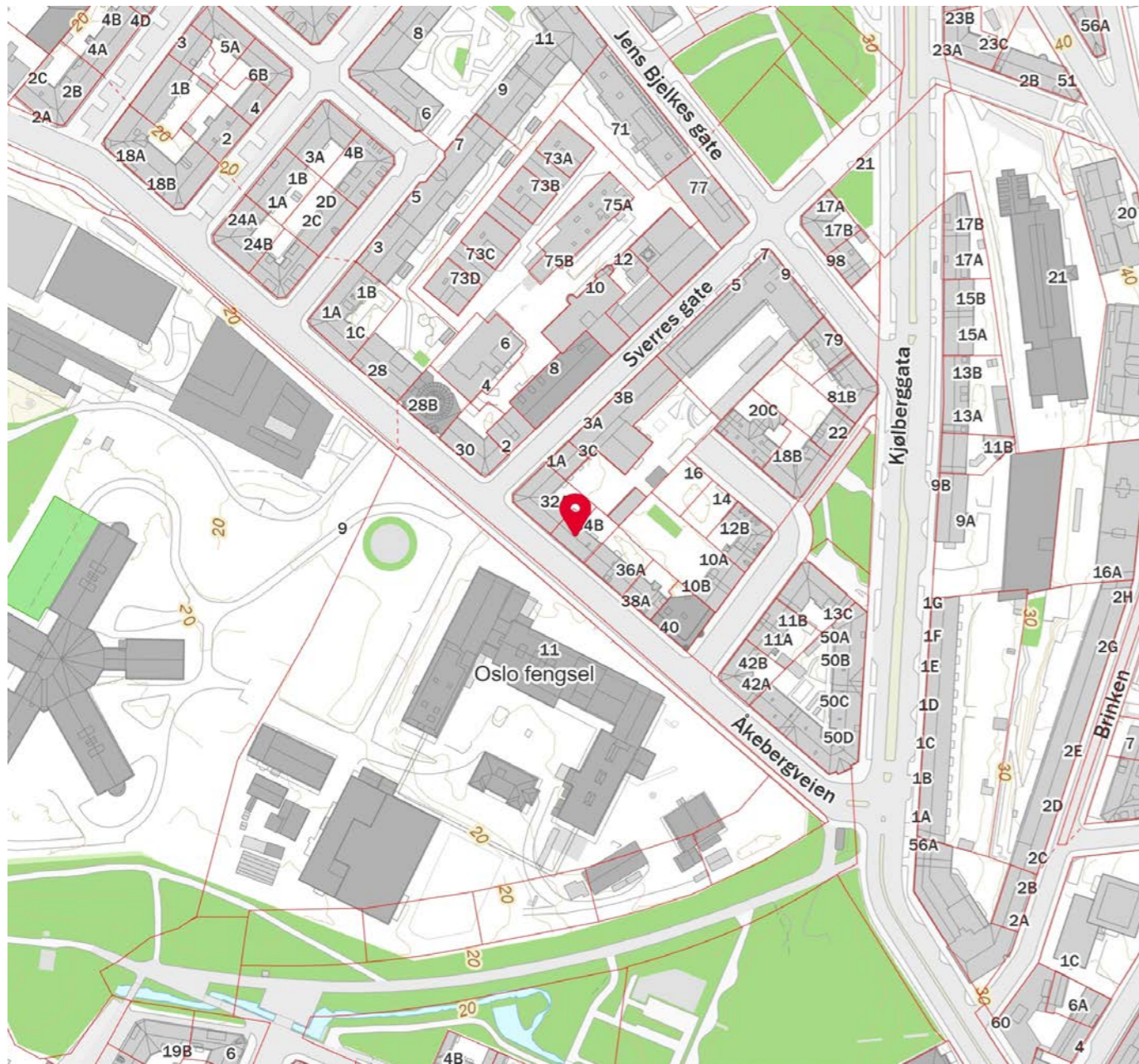
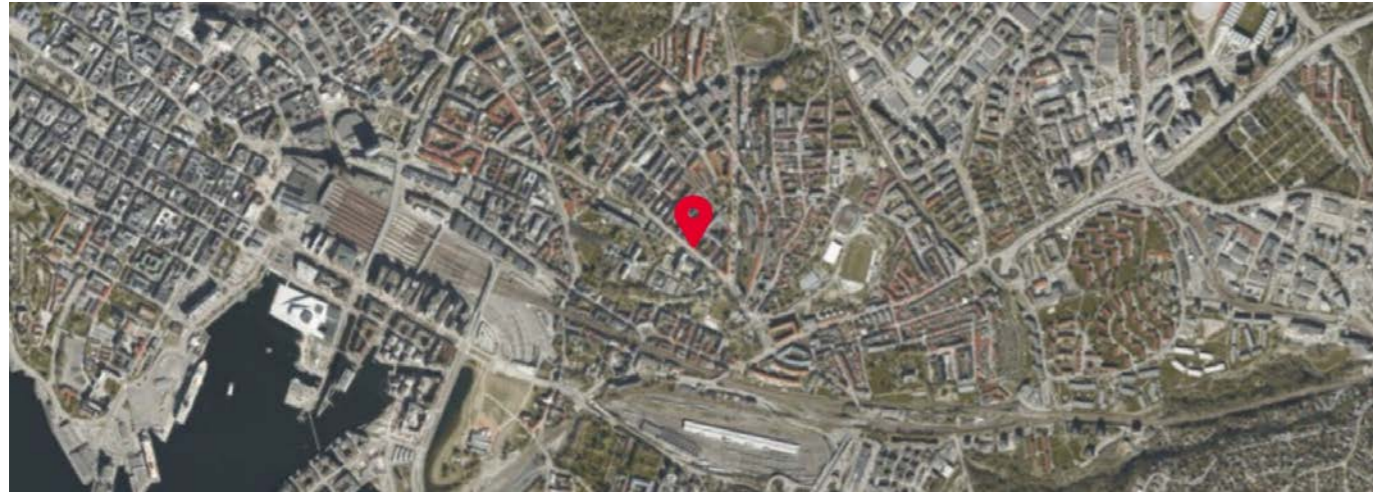


Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Nedre Tøyen/Nedre Kampen	Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



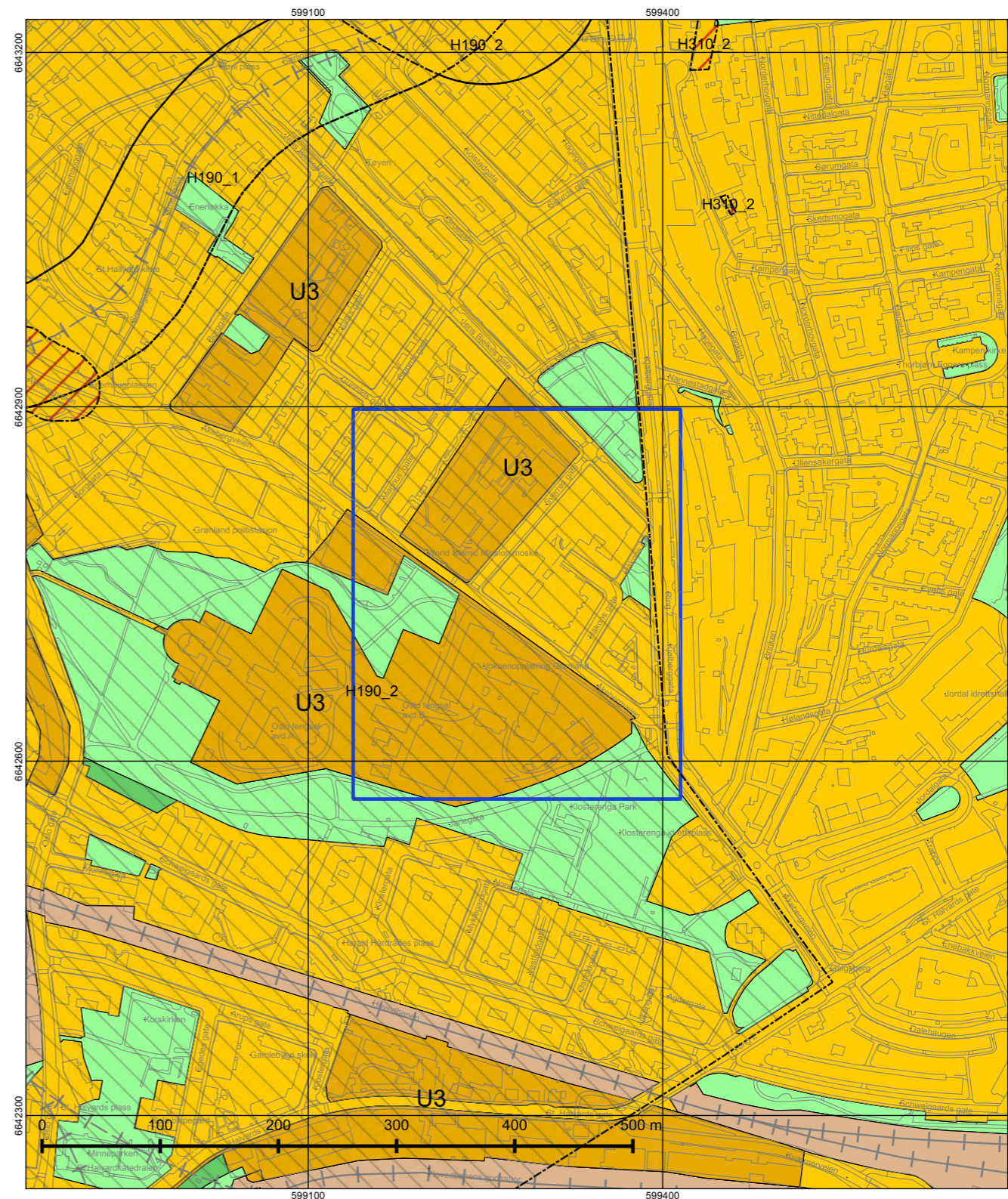
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


<p>Dato: 04.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyden på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 153987/ 86527908</p> <p>Adresse: Åkebergveien 34</p> <p>Gnr/Bnr: 231/13</p>	

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	140 - Bolig/forr./kontor		913 - Formålgrensning
	142 - Forr./kontor/industri		930 - Reguleringslinje
	148 - Bolig/offentlig		964 - Regulert u-gradgrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Formålgrense
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Foreløpig plan
	170 - Privat institusjon		Plangrense (gammel lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Plangrense (ny lov)
	311 - Annet veiareal		RpRegulertHøyde
	312 - Fortau		Feltinndeling
	316 - Gatetun/gågate		Grense for bebyggelse
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggegrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Beregnet senterlinje veg
	1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting		Bygning som forutsettes revet
	1802 - Bolig/forretning/kontor		Underjordisk anlegg
	2010 - Veg		Byggegrense
	2011 - Kjøreveg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2012 - Fortau		Oppheving av eiendomsgrense
	2014 - Gatetun		Inn-/utkjøring
	2015 - Gang-/sykkelveg		Avkjørsel
	2017 - Sykkelveg/-felt		Eksisterende tre som skal bevares
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	3060 - Vegetasjonsskjerm		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



 <p>Oslo</p> <p>Dato: 04.03.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 153987/86527908 Deres ref.:</p>	<p>Kommuneplanen 2015–2030</p> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>
--	--

Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
 Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Husordensregler for Åkebergveien 32/34

Det er gitt at en hver beboer utviser høflighet og generell folkeskikk i gården, men vi har i tillegg satt ned et sett med husordensregler som tar sikte på å skape et best mulig bomiljø. De utgjør en del av husleiekontrakten og hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensregler blir fulgt.

1. Ro

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det normalt være ro i leilighetene, balkongene og fellesarealer. Et uttrykk for godt beboerskap er å varsle naboer hvis en skal ha en festlig anledning som medfører mer støy enn vanlig. Støyende aktivitet bør unngås søndager og helligdager.

2. Fremleie

Framleie av leiligheten skal godkjennes av styret og gis for inntil to år av gangen.

3. Låsing av inngangsdører

Hver enkelt beboer har ansvar for alltid å holde ytterdøren og dørene inn til trappeoppgangene låst, lukk dem om de er åpne.

4. Grill

Bruk av elektrisk grill og gassgrill er tillatt på balkongene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

5. Oppbevaring av gass

Oppbevaring av gass er ikke under noen omstendigheter tillatt i kjeller eller boder, og det anbefales i utgangspunktet at gass oppbevares utenfor boligen. Brannfaren er stor og det er vanskelig å oppdage gasslekkasjer i bodene.

6. Husdyr

Husdyrhold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for andre beboere i gården.

7. Bakgård

Bakgården skal ikke brukes som lagringsplass. Vil dette likevel være nødvendig kan styret gi en midlertidig godkjenning. Bakgården skal ellers ryddes etter bruk. Søppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir fra andelseiere i borettslaget.

8. Fellesareal/bygning

Oppbevaring av private eiendeler er av sikkerhets- og ordensmessige hensyn ikke tillatt i borettslagets fellesarealer (gjelder loft/trappeoppgang/bakgård/portrom). Den enkelte andelseier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret.

9. Balkonger

Langtidsoppbevaring av gjenstander som er til sjenanse for naboer og nærmiljøet er ikke tillatt på balkongene, kun møbler som er ment til balkongbruk. Vind- og solskjerming skal følge felles standard for hele borettslaget og montering av dette må godkjennes av Styret. Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongen.

10. Navneskilt

Navneskilt på ringeklokke og postkasse skal følge standardiserte rammer satt av styret.

11. Gasspeis

Andelseiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk Gassnorm. Kostnaden belastes den enkelte andelseier.

12. Brudd på husordensreglene

Klager skal først rettes til vedkommende som bryter reglene. Hjelper ikke dette rettes klagen skriftlig til styret. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre utkastelse.

Vedtekter for Åkebergvn.32/34 Borettslag Org. nr. 941797318

Vedtatt på ordinære generalforsamling den 08. juni 2006.
Endre sist i ekstraord. generalforsamling 09.02.21

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Åkebergvn.32/34 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (5)

Bruksrett til boder i oppgang 32b:

Enkelte andeler har eksklusiv bruksrett til boder i trappeoppgang 32b samt vedlikeholdsansvar på samme måte som for egen bolig iht. punkt 5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Bruksretten er som følger:

Bod i 2.etasje: Delt mellom andelsnr. 7 og 8
 Bod i 3.etasje: Delt mellom andelsnr. 9 og 10
 Bod i 4. etasje: Delt mellom andelsnr. 11 og 12

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
 - (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
 - (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
 - (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
 - (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).
- ### 4-3 Bygningsmessige arbeider
- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5130

BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5130>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Preben Rasmussen var OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Tonje Lossius Husum og Hallvar Stenseth som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Tonje Lossius Husum og Hallvar Stenseth er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap.pdf

2. Revisors beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret er uendret siden 2020 og foreslås økt med kr 10 000 for å gjenspeile prisstigning i tidsrommet. Ny godtgjørelse vil etter dette være kr 85 000.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at godtgjørelsen justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen, avrundet til nærmeste 500 krone.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnar Husum

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lindsay Kupferstein

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emil Korsmo
 - Ida Solem
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnar Husum	Åkebergveien 32 A
Styremedlem	Edvin Østvik	
Styremedlem	Lindsay Kupferstein	Åkebergveien 32 A
Varamedlem	Ida Pernille Solem	Åkebergveien 32 B
Varamedlem	Snorre Gulla	Åkebergveien 34

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Borettslaget Åkebergveien32/34

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Borettslaget Åkebergveien32/34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941797318, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Åkebergveien 32-34

Gårds- og bruksnummer:

230 /3

231 /13

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Åkebergveien32/34 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I løpet av perioden 2024/2025 har det vært avholdt 10 styremøter. I tillegg til vanlige driftsoppgaver har styret jobbet med følgende:

Økonomi: Økonomien i Borettslaget vurderes som stabil. Det er ikke planlagt vesentlige eller kostnadskrevenende tiltak i neste periode.

Det har blitt gjennomført to dugnader: Vår- og høst, med godt oppmøte på begge. Dugnadene er viktige for at fellesområdene i gården skal være hyggelige å bruke. I

tillegg er det en fin arena for å bli bedre kjent med hyggelige naboer. Dugnadene kombineres med grilling og god drikke. Tusen takk til alle som bidrar!

Julegrantenning har også blitt en hyggelig tradisjon, og vi hadde julegrantenning som ble etterfulgt av en liten bakgårdsfest den første helgen i desember. Det var veldig hyggelig at så mange tok seg tid til å være med.

Utbygging loft i oppgang 32B er ferdigstilt. På grunn av nye krav til brannsikring, ble vinduene i oppgangen byttet for å etterleve nye krav. Kostnaden ble delt mellom utbyggerne av loft og borettslaget.

Det er planlagt en mindre ombygging av i kjellerarealet i oppgang 32 b. Arbeidet begynner så fort vaktmester får kapasitet til å gjennomføre arbeidet.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34 ORG.NR. 941 797 318, KUNDENR. 5130

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		786 453	762 823
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		297 399	146 485
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-117 656	-121 925
Økning egenkapital i fellesanlegg		-1 832	-930
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		177 911	23 630
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		964 364	786 453
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		991 427	888 704
Kortsiktig gjeld		-27 064	-102 251
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		964 363	786 453

BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34 ORG.NR. 941 797 318, KUNDENR. 5130

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 559 028	1 381 971	1 513 000	1 594 498
Andre inntekter	3	9 715	1 905	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 568 743	1 383 876	1 513 000	1 594 498
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 750	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-6 695	-8 761	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-85 055	-80 888	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-29 174	-4 644	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-98 269	-119 753	-130 000	-158 498
Forsikringer		-267 241	-252 435	-274 000	-326 000
Kommunale avgifter	9	-267 648	-214 106	-247 000	-278 000
Energi/fyring		-60 845	-71 901	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 012	-113 022	-123 000	-70 000
Andre driftskostnader	10	-144 254	-140 072	-141 000	-146 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 110 767	-1 091 158	-1 190 750	-1 268 498
DRIFTSRESULTAT		457 976	292 718	322 250	326 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 340	35 470	0	0
Finanskostnader	12	-205 917	-181 703	-203 000	-201 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-160 577	-146 233	-203 000	-201 000
ÅRSRESULTAT		297 399	146 485	119 250	125 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		297 399	146 485		

**BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34
ORG.NR. 941 797 318, KUNDENR. 5130**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 073 597	8 073 597
Tomt		1 354 600	1 354 600
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	48 399	46 567
SUM ANLEGGSMIDLER		9 476 596	9 474 764
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		21 543	20 261
Andre kortsiktige fordringer	14	5 000	0
Driftskonto OBOS-banken		486 891	407 123
Sparekonto OBOS-banken		477 993	461 320
SUM OMLØPSMIDLER		991 427	888 704
SUM EIENDELER		10 468 023	10 363 468
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		4 487 814	4 190 416
SUM EGENKAPITAL		4 489 614	4 192 216
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 226 955	3 344 611
Borettsinnskudd	16	2 724 390	2 724 390
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 951 345	6 069 001
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 981	56 809
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Påløpte renter		1 083	17 613
Påløpte avdrag		0	9 829
Annen kortsiktig gjeld		0	18 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		27 064	102 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 468 023	10 363 468
Pantstillelse	17	8 124 390	8 124 390

Garantiansvar 18 818 556 1 447 705

Oslo, __. __. 2025
Styret i Borettslaget Åkebergveien 32/34

Ragnar Husum Edvin Østvik Lindsay M. Kupferstein

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 258 140
Lokalleie	106 788
Leietillegg for påbygg	83 160
Balkong	72 492
Dugnad	32 400
Eiendomsskatt	6 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 559 028

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	9 715
SUM ANDRE INNTEKTER	9 715

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 695.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 125
OBOS Prosjekt AS	-16 185
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 864
SUM KONSULENTHONORAR	-29 174

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-40 883
Drift/vedlikehold VVS	-4 371
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 680
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 022
Kostnader dugnader	-6 314
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-98 269

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 050
Vann- og avløpsavgift	-171 916
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-85 330

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-267 648**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 700
Vaktmestertjenester	-69 256
Renhold ved firmaer	-53 728
Andre fremmede tjenester	-10 302
Andre kontorkostnader	-5 074
Bank- og kortgebyr	-2 073
Velferdskostnader	-2 120

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-144 254**

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 312
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 673
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 345
Andre renteinntekter	10

SUM FINANSINTEKTER **45 340**

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-179 752
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-23 165
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 000

SUM FINANSKOSTNADER **-205 917**

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1987	6 869 512
Rehabilitering 2012	1 204 085

SUM BYGNINGER **8 073 597**

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.230/bnr.3 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refundering Oslo Kommune	5 000
--------------------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **5 000**

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-4 360 000
Nedbetalt tidligere	1 405 762
Nedbetalt i år	67 902
	-2 886 336

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-840 000
Nedbetalt tidligere	449 627
Nedbetalt i år	49 754
	-340 619

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 226 955**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-2 680 950
Økt 1994	-43 440

SUM BORETTSINNSKUDD **-2 724 390**

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	2 724 390
Pantelån	3 226 955
TOTALT	5 951 345

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 073 597
Tomt	1 354 600
TOTALT	9 428 197

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1,1% av Gamle Oslo Servicesentral heretter kalt GOS.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i GOS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i GOS og utgjør kr 818 556.

Selskapets andel i GOS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i GOS er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmestertjenester". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets

godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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 avvirket.

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>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.05.25

Selskapsnummer: 5130 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Preben Rasmussen var OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tonje Lossius Husum og Hallvar Stenseth er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 85 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 6 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styreleder (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Ragnar Husum</p> <p>Styremedlem (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Lindsay Kupferstein</p> <p>Varamedlem (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Emil Korsmo</p> <p><input type="checkbox"/> Ida Solem</p>



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34

Organisasjonsnummer: 941797318

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 09:00 til 29. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Preben Rasmussen var OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Tonje Lossius Husum og Hallvar Stenseth som protokollvitne.

Forslag til vedtak:

Tonje Lossius Husum og Hallvar Stenseth er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret er uendret siden 2020 og foreslås økt med kr 10 000 for å gjenspeile prisstigning i tidsrommet. Ny godtgjørelse vil etter dette være kr 85 000.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at godtgjørelsen justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen, avrundet til nærmeste 500 krone.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 85 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ragnar Husum (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ragnar Husum

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Lindsay Kupferstein (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lindsay Kupferstein

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Emil Korsmo (9 stemmer)

Ida Solem (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Emil Korsmo

Ida Solem

Preben Rasmussen /s/

Tonje Husum /s/

Hallvar Stenseth /s/

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Guro Ellevseth
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Deres ref.: 1002260060 . Vår ref.: 5130-1-06

Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34
Organisasjonsnr: 941797318
Andelseier: Fjortoft, Carina Remøy
Medeier:
Leilighetsnummer: 06
Adresse: Åkebergveien 34, 0650 OSLO
Andelsnummer: 17
Gnr. 231
Bnr. 13
Borettsinnskudd: Kr. 176 940,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87435549.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering Felleskostnader inkluderer varmt vann. Eventuell eiendomsskatt kommer i tillegg til felleskostnadene i mai, juni, september og november. Felleskostnadene øker med 2,5% fra 01.02.26

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207360236
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo: 278 283,00
Innfrielsesdato: 30.07.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207473774
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo: 2 516 566,00
Innfrielsesdato: 30.05.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 624,65,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Leietillegg påbygg	1 222,83	
Dugnadstillegg	150,00	
Balkong	863,00	
Felleskostnader	6 388,83	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 653,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 522,-
Annen formue:	40 628,-
Gjeld:	186 850,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207360236
Restsaldo: 39 752,23
Kapitalkostnader: 853,66
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207473774
Restsaldo: 144 835,25
Kapitalkostnader: 1 128,49
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 184 587,48,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon: 22 86 83 08.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Ragnar Husum, e-post:akebergvn32og34@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



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 eigeendom (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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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 uterangementer 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

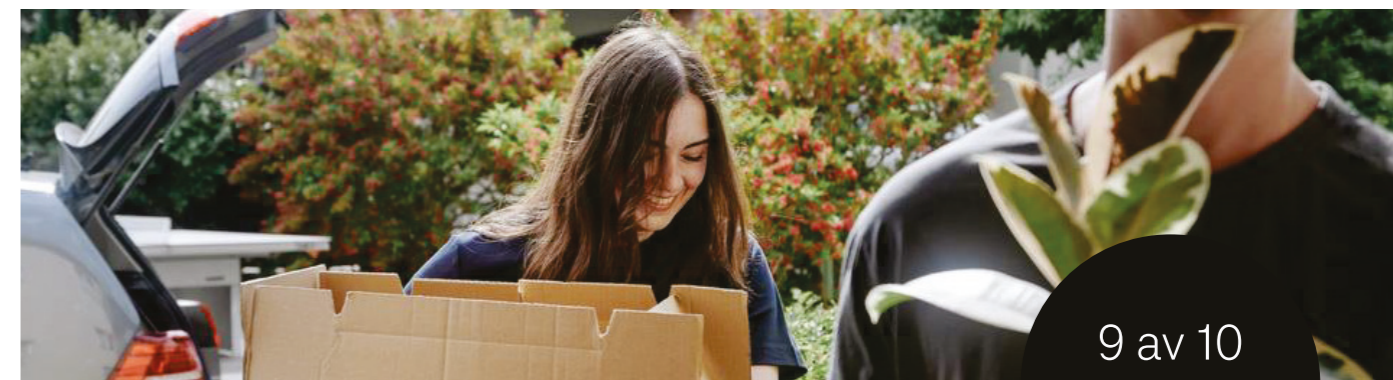
Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Åkebergveien 34A
0650 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre