

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Karianne Amlie

**Mobil** 977 57 259

**E-post** karianne.amlie@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 390 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 295 889,-  
**Omkostn.:** Kr 9 272,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 695 161,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 207,-  
**Selger:** Espen Aakernes  
Ane Kleiven

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1981  
**BRA-i/BRA Total** 49/55 kvm  
**Tomtstr.:** 958.6 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 228, bnr. 446  
**Andelsnr.:** 53  
**Oppdragsnr.:** 1002260188

# Strøken 2-roms toppleilighet med solrik utsiktsbalkong

Velkommen til en sjelden mulighet i Sverdrups gate 21!

Om du er på utkikk etter delikate overflater, solrik balkong, utsikt og supersentral beliggenhet, burde du ta en titt på denne! Her får du romslige rom med et behagelig fargepalett, store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp, et moderne bad fra 2020 og oppgradert kjøkken fra 2024. Om sommeren fungerer den solrike balkongen som en forlengelse av leiligheten, med vidstrakt utsikt over fellesområder og byens tak.

Leiligheten har en supersentral beliggenhet like ved Sofienbergparken på Grünerløkka, et svært sentralt og populært boligområde i selve hjertet av Oslo og med alle nødvendigheter rett utenfor døren.

Høydepunkter:

- Stor, solrik balkong
- Varmtvann og bredbånd inkl.
- Bad fra 2020 i regi av brl.
- Kjøkken oppgr. i 2024

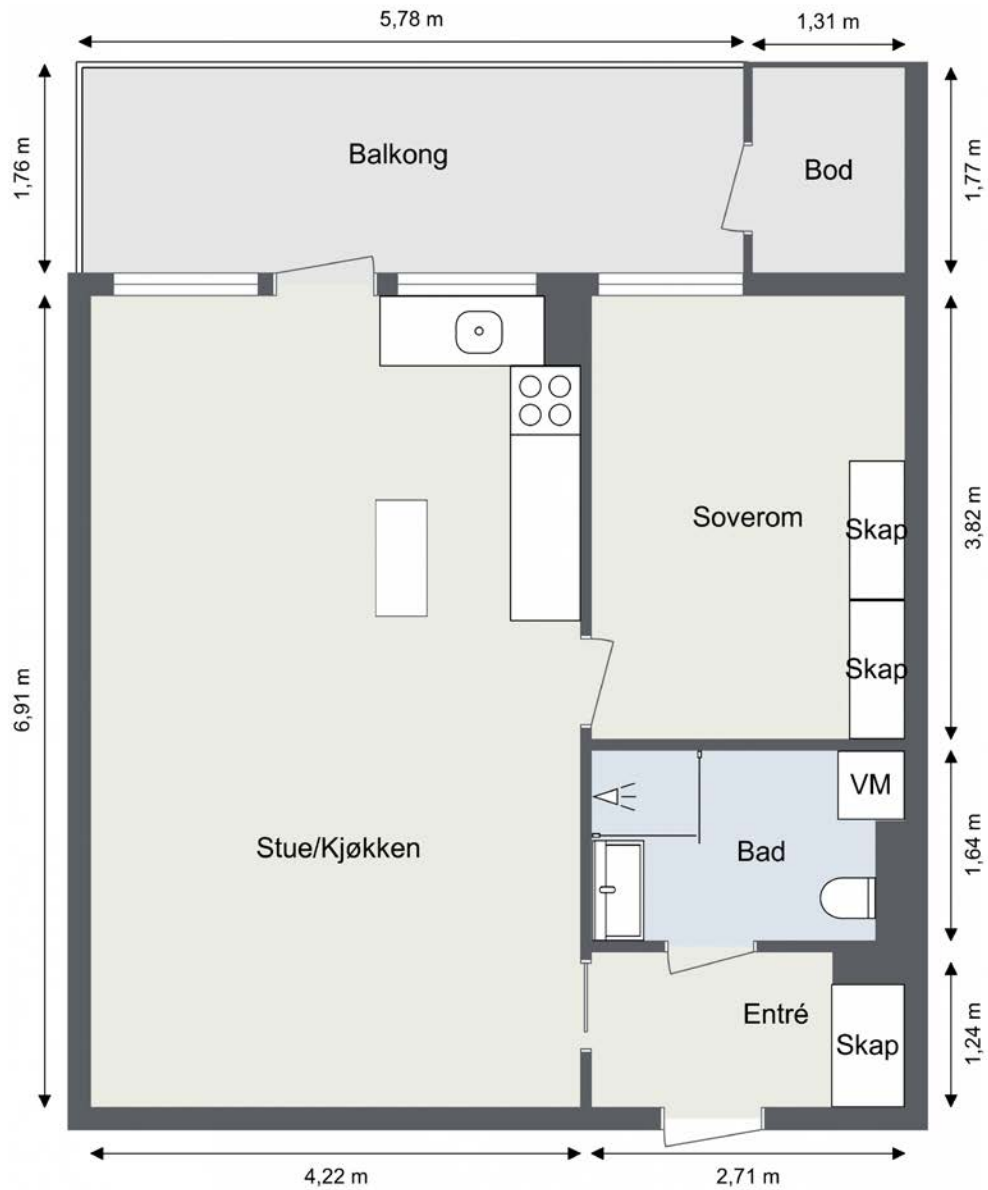


# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	27
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	57
Nabolagsprofil .....	63
Budskjema .....	134

# Plantegning

# Tyder



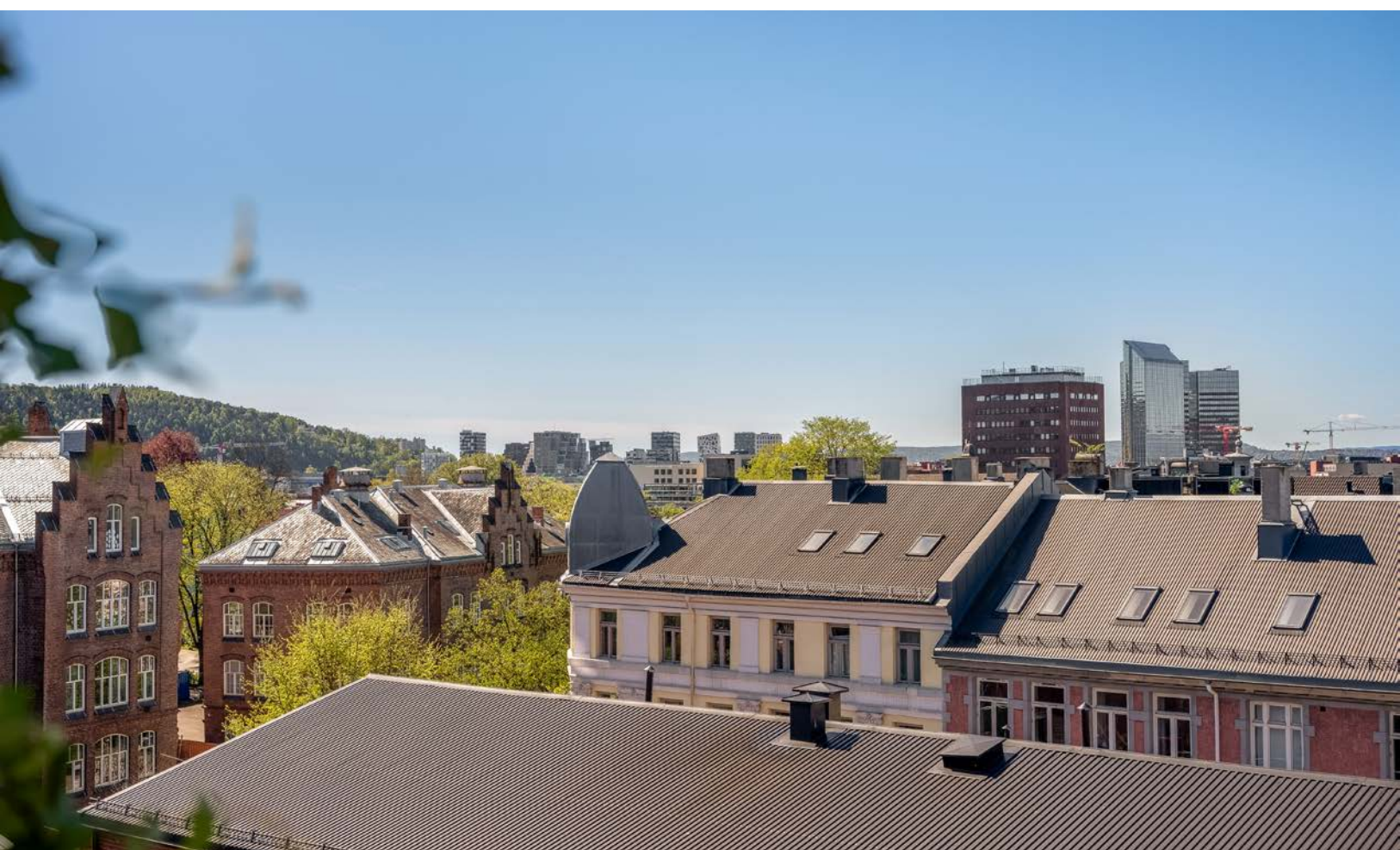
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











































# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 49 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 55 kvm

TBA: 10 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Kjellerbod

6. etasje

BRA-i: 49 kvm Entré, stue/kjøkken, bad, soverom

BRA-e: 2 kvm Utebod

### **TBA fordelt på etasje**

6. etasje

10 kvm Balkong

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

958.6 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet

### **Beliggenhet**

Bo godt på Løkka

Leiligheten har en supersentral beliggenhet like ved Sofienbergparken på Grünerløkka, og med gangavstand til Tøyen, Grønland, Carl Berner, sentrum m.m. Dette er et svært sentralt og populært boligområde i selve hjertet av Oslo og med alle nødvendigheter rett utenfor døren. Her har du nærhet til alt av kulturelle begivenheter, parker, hyggelige restauranter og utesteder.

Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i Oslo og området er mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gate caféer, markeder og små nisjeforretninger.

Flere matforretninger finnes rett i nærheten, som Rema 1000, Kiwi og flere søndagsåpne kolonialer.

I gangavstand finner du dessuten flere av områdets mest populære spisesteder som The Little Pickle, italiensk på Trattoria Popolare, himmelsk pizza på Villa Paradiso, spicy meksikansk på Tijuana, trendy tapas på Delicatessen, eller hva med en gourmetburger på Meat ST, Illegal eller Munchies.

Populære utesteder er blant annet Aku Aku Tiki Bar, Ryes, Parkteateret, Grünerløkka Brygghus og Schouskjelleren Mikrobryggeri.

Det finnes flere parker og rekreasjonsområder i nærheten som Sofienbergparken, Botanisk hage, Birkelunden, Olaf Ryes plass, Kubaparken og Grünerhagen. Her kan man gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked, ha piknik, leke, ake, sole seg eller bare slappe av.

Tøyen ligger også et steinkast unna leiligheten og har virkelig fått et løft de siste årene med nye, trendy steder som Postkontoret og Nord. Tøyenbadet med olympisk- og utebasseng ligger også her. I Tøyenparken arrangeres Øyafestivalen hvor norske og store, internasjonale artister inntar scenen. Naturhistorisk museum ligger også rett ved leiligheten.

For de tur- og treningsglade finnes fantastiske turstier langs Akerselva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet. Flere treningssentre finnes også i nærheten. Det er kort vei til sentrum og Bjørvika hvor man kan besøke Operaen eller ta en tur til den flotte badeplassen på Sørenga.

Godt tilbud av offentlig transport med både trikker og busser i nærheten. Flere av bussene går hele natten.

Leiligheten ligger dessuten med gangavstand til sentrum, og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både t-bane, flytog- og øvrige bussforbindelser. Kort vei til t-bane på Tøyen, Carl Berner og Grønland.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

## **Bygningssakkyndig**

Mathias Løberg / Tyder

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein og panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Sans Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Badene i borettslaget ble rehabilitert i 2020. Sans Bygg AS var totalentreprenør. Det ble montert nye vann- og avløpsrør, samt membraner, fliser osv.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Informasjon hentet fra dokumentasjon fra våtromsrehabiliteringen.

Gulv: Bunnmembran. Det er benyttet Sarnafil G 411 PVC våtromsmembran. Membran er brettet opp 20 cm på vegg. Membran er lagt inn i sliss for varmekabel.

Membran er ført forbi gerikter og skjært ned til overkant ny terskel.

Vegg: Alle veggene er smurt med Schönnox HA. Overlapp vegg/gulvmembran er forsterket med Schönnox membranbånd ST. Bak rørstammer og innbygningstolett er

det smøremembran Schönox HA.

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

Det er noe skjevheter i etasjeskiller.

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? Ja

Det har vært observert sølvkre på bad ved tre anledninger på 1,5 år.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Trygg VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vann- og avløpsrør frem til bad og kjøkken. I forbindelse med våtromsrehabilitering.

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

Sikring til kjøkken har gått enkelte ganger på 1,5 år, men ikke ofte.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Trygg elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og downlights i forbindelse med våtromsrehabilitering. (i henhold til baderomsdokumentasjonen)

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er utført privat av faglært elektriker (fagbrev).

Følgende arbeider ble utført: Byttet ut gamle skrusikringer med jordfeilautomater.

Montert smartbelysning i alle rom unntatt bad, samt stikkontakt og belysning under overskap i kjøkken.

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

Tilstandsrapport fra tidligere salg.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei

## **Innhold**

Entré, stue/kjøkken, bad, soverom.

Boligen disponerer ekstern bod som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Etasjeskiller: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i stue/kjøkken og ca. 20 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2.
- Utvendig solavskjerming: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **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**

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:

- Ny induksjonstopp i kjøkken.

2024:

- Ny benkeplate kjøkken.
- Satt inn skrog for kjøleskap, samt kjøkkenøy.
- Ny fronter i kjøkken.
- Installert belysning under overskap i kjøkken.
- Byttet skrusikringer med jordfeilautomater i sikringssskap.
- Smartbelysning i alle rom bortsett fra bad.

- Installert belysning og stikkontakt under overskap i kjøkken

2020:

- Rehabiliterert bad i regi av borettslaget.

### **Parkering**

Borettslaget har egen garasje med plasser som kan leies etter venteliste. Fordeling av garasjeplassene foretas av styret.

Forøvrig 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

Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkkel 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**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP586809

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

# Energi

## Oppvarming

Varmekabler i bad. Elektrisk panelovn med fast tilkobling.

## 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 5 390 000

### Omkostninger kjøper

5 390 000 (Prisantydning)

---

295 889 (Andel av fellesgjeld)

---

5 685 889 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

7 882 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

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))

---

9 272 (Omkostninger totalt)

18 172 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 972 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 695 161 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 704 061 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 706 861 (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.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 244 461 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 977 844 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 6 207,- pr. måned og er fordelt slik:

- Lånekostnader renter kr 339,-
- Avdrag tak-lån kr 521,-
- Avdrag IN-lån kr 509,-
- Renter IN-lån kr 827,-
- Felleskostnader kr 3 157,-
- NextGenTel kr 306,-
- Lånekostnader avdrag kr 474,-
- Renter tak-lån kr 74,-

Et av borettslagets lån (16367371513) har IN-ordning. Dersom andel av lånet nedbetales i sin helhet (kr. 196 193,-), vil månedlige felleskostnader reduseres med kr 1 336,-. Nye felleskostnader vil da være kr 4 871,- pr. måned, såfremt andre kostnadsposter forholdes uendret.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 207

**Andel Fellesgjeld**

Kr 295 889

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

06.05.2026

**Andel fellesformue**

Kr 10 428

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Aksiseboden Borettslag

**Organisasjonsnummer**

950639822

**Andelsnummer**

53

**Om borettslaget**

Aksiseboden Borettslag består av 69 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring

Aksiseboden Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586809. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Saker tatt opp i innkalling til årsmøte 2026:

Heisen er upålitelig, og det oppleves som svært ubehagelig å risikere å bli stående fast. Det bør vurderes og iverksettes en permanent løsning. Gjentatte vedlikeholdstiltak har blitt gjennomført flere ganger uten at dette har fungert tilfredsstillende over tid. Styret erkjenner at det over tid har blitt en gradvis dårligere driftssikkerhet på heisen i Sverdrups Gate 21 og kostnadene knyttet til vedlikehold har økt betydeig. Styret vil legge frem forslag til en mer langsiktig løsning for heisen i Sverdrups Gate 21. Aktuelle løsninger vil ikke kunne finansieres innenfor det årlige vedlikeholdsbudsjettet og derfor innebære ytterligere låneopptak for borettslaget. Det foreslås at styret gis fullmakt til lånopptak oppad begrenset til 2.000.000,- NOK sikret med pant med prioritet foran innskuddene til å utbedre driftssikkerheten på heisen i Sverdrups Gate 21. Nedbetalingstiden skal være 5 år.

Vedlikehold 2025/26

Styret har utarbeidet en plan for vedlikeholdet i Aksiseboden Borettslag. Denne er basert på tilstandsrapport fra 2022 og fra el-tilsynsrapporter og branntekniske rapporter innhentet i 2025. Annet vedlikeholdsbehov som ikke er fanget opp i disse planene legges i samme plan. Styret bruker vedlikeholdsplanen for prioritering og systematisk oppfølging av vedlikeholdstiltak i borettslaget. Prioritering skjer ut fra en vurdering av tidskriticalitet og økonomi. Ideelt sett ville styret gjennomført planlagt vedlikehold i et raskere tempo enn det planen legger opp til. Planen bygger på borettslagets årlige budsjetter uten en aggressiv økning av felleskostnader eller utvidelse av eksisterende lån. Større tiltak vil imidlertid kreve lånefinansiering. Nåværende plan gjelder for perioden 2026 - 2029.

Prioriterte vedlikeholdstiltak i 2026

Ut over anbefalt heisoverhaling, vil styret prioritere å fortsette arbeidet med å skifte ut leilighetsdører. Kostnaden ved dette tiltaket er høy og styret anbefaler derfor at dette gjennomføres over flere år for å unngå låneopptak. Det er også behov for å utbedre en fuktskade i #21 og skader i linoleumsbelegget i oppgangen i #10. Andre vedlikeholdstiltak vil bli vurdert fortløpende i forhold til tidskriticalitet og økonomi. Styret må i planleggingen ta høyde for uforutsette utgifter til løpende vedlikehold, men planlegger å prioritere følgende tiltak i 2026:

- Fuktskade i #21
- Heis i #21
- Linoleumsbelegg i #10
- Utskifting av leilighetsdører
- Utbedring av diverse el-tiltak
- Utbedring av belegningsstein utenfor #21

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16367371513, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 06.05.2026: 16 768 444

Andel av saldo: 196 193

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 30.06.2045 )

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånummer: 16367371521, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 06.05.2026: 8 061 467

Andel av saldo: 80 981

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 30.06.2040 )

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånummer: 16368616145, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 06.05.2026: 1 863 159

Andel av saldo: 18 716

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 31.03.2029 )

Flytende rente

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Mulighet for nedbetaling av fellesgjeld er i mars og september, men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med USBL for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av USBL innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i USBL-annonse og/eller på [www.usbl.no](http://www.usbl.no). Hvis USBL mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i USBL. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

### **Regnskap/budsjett**

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 kan fås hos megler.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Usbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 228, bruksnummer 446 i Oslo kommune. Andelsnr. 53 i Aksiseboden  
Borettslag med orgnr. 950639822

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/228/446:

13.03.1981 - Dokumentnr: 502575 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

08.06.1899 - Dokumentnr: 900261 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA TRONDHEIMSVEIEN 36 - UTGÅTT

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger brukstillatelse datert 19.10.1981.

Byggetegninger:

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2315, datert 24.03.2000.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:  
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **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.

## Kontraktsgrunnlag

### **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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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 deknings salg 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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
2 000 Digital annonsering  
6 500 Fotograf  
1 910 Garantipremie/inneståelse

0 Kommunale opplysninger  
19 900 Markedspakke - INKL BLINK OG PREMIUMPAKKE  
6 900 Oppgjørshonorar  
5 000 Opplysninger fra forretningsfører  
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
19 390 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Utleggsgebyr - betalingsutsettelse  
2 800 Visninger/overtakelse per stk.  
6 725 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
0 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 132 358

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

**Ansvarlig megler**

Karianne Amlie  
Partner / Eiendomsmegler  
karianne.amlie@aktiv.no  
Tlf: 977 57 259

**Ansvarlig megler bistås av**

Karianne Amlie  
Partner / Eiendomsmegler  
karianne.amlie@aktiv.no  
Tlf: 977 57 259

**Oppdragstaker**

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

**Salgsoppgavedato**

12.05.2026

# Vedlegg

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### SVERDRUPS GATE 21, 0559 OSLO

Gnr: 228 Bnr: 446 0301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 07/05/2026  
Utskriftsdato: 10/05/2026  
Oppdragsnummer: 99478  
Referansenr:

*Matias H. Løberg*

MATIAS LØBERG  
ml@tyder.no  
Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller i nabobygg samt utebod på balkong. Leiligheten ligger i 6. etasje med balkong.

### **Standard**

Velholdt leilighet med god standard.

### **Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2026:

- Ny induksjonstopp i kjøkken.

2024:

- Ny benkeplate kjøkken.

- Satt inn skrog for kjøleskap, samt kjøkkenøy.

- Ny fronter i kjøkken.

- Installert belysning under overskap i kjøkken.

- Byttet skrusikringer med jordfeilautomater i sikringsskap.

- Smartbelysning i alle rom bortsett fra bad.

- Installert belysning og stikkontakt under overskap i kjøkken

2020:

- Rehabiliterer bad i regi av borettslaget.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

### **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1981, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

### **Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

### **Tilstandsgrad 2:**

- Etasjeskiller
- Utvendig solavskjerming

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Ane Kleiven & Espen Aakernes  
 Takstmenn: Matias Løberg  
 Befaring/tilstede: Eier: Ane Kleiven & Espen Aakernes , Takstmann: Matias Løberg

---

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

---

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 228 Bnr: 446  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 958.6 m<sup>2</sup>  
 Hjemmelshaver: Aksiseboden Borettslag  
 Adresse: Sverdrups gate 21, 0559 OSLO

---

### Andelsleilighet

Selskap: Aksiseboden Borettslag  
 Organisasjonsnr: 950639822  
 Forretningsfører: BOLIGBYGGELAGET USBL  
 Eier: Ane Kleiven & Espen Aakernes  
 Andelsnummer: 53

---

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/05/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	08/05/2026	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.			
Ambita infoland	07/05/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

---

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
6. etasje	49	2	0	10
Sum bolig:	49	6	0	10
Sum BRA:	55			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
6. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	Utebod	

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Leilighet

### Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

#### Utvendige bygningsdeler:

Grunnmur i betong.

Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein og panel.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.

- Etasjeskiller i betong.

- Dørcalling.

- Felles varmtvann.

- Bygningen har personheis.

### Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

### Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### Ordrett fra forskriften:

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

#### Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist ferdigattest for rehabilitering av bad datert 01.12.2020.

### Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

#### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Tilstandsvurdering: Vindu på soverommet tar noe i karm ved åpning og lukking.

TG: 1

#### Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 30 desibel lydmotstand.

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

## Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.  
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken, soverom og entre.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i stue/kjøkken og ca. 20 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2.

TG: 2

## Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

## Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 10 m<sup>2</sup>.  
Terrassebord på tilfarere og rekkverk i metall kledd med plater.  
Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

TG: 1

## Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*

*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.  
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.  
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.  
Vannrør i plast i kjøkken.  
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

## Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i bad og kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Kullfilterventilator i kjøkken.
	Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. <span style="float: right;">TG: 1</span>

## Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

### Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper.
	Epoq kjøkkenfronter. IKEA kjøkkenskrog.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. <span style="float: right;">TG: 1</span>

## Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.  
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	<span style="float: right;">TG: 1</span>

### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	<span style="float: right;">TG: 1</span>

### Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,36 m målt i stue/ kjøkken.
Tilstandsvurdering:	<span style="float: right;">TG: 1</span>

## Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

### Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørgarderobe med glatte fronter. Garderobeskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	<span style="float: right;">TG: 1</span>

## Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Elektrisk markise er montert over balkong.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

## Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
	Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler i bad. Elektrisk panelovn med fast tilkobling.
	Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Det er skiftet sikringer i sikringsskap i 2024. Gjort div små elektriske arbeider. Anlegget for øvrig er av ukjent alder. - Løses sikringene ofte ut? Nei, men det har skjedd enkelte ganger i kjøkken. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

## Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

## Dokumentasjon - Bad, 6. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2020. Det er fremvist komplett FDV dokumentasjon for badet.
--------------	---

## Våtromsgulv - Bad, 6. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Hjelpesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Våtromsvegger - Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

## Fast inventar, generelt - Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

## Hulltaking - Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill fra tidligere hulltaking i soverom, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

---

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

### **Areal:**

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

### **Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

### **Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

### **Rettigheter:**

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



# 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

Espen Aakernes

Ane Kleiven

---

## Boligen

Sverdrups gate 21

0559 OSLO

0301-228/446/0/0

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



## 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?:** 2020

**Firmanavn:** Sans Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Badene i borettslaget ble rehabilitert i 2020. Sans Bygg AS var totalentreprenør. Det ble montert nye vann- og avløpsrør, samt membraner, fliser osv.

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

♦ **Ja**

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

Informasjon hentet fra dokumentasjon fra våtromsrehabiliteringen.

Gulv:

Bunnmembran

Det er benyttet Sarnafil G 411 PVC våtromsmembran

Membran er brettet opp 20 cm på vegg.

Membran er lagt inn i sliss for varmekabel.

Membran er ført forbi gerikter og skjært ned til overkant ny terskel.

Vegg:

Alle veggene er smurt med Schönox HA.

Overlapp vegg/gulvmembran er forsterket med Schönox membranbånd ST.

Bak rørstammer og innbygningstolett er det smøremembran Schönox HA.

---

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**

Det er noe skjevheter i etasjeskiller.

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?

- ♦ 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?

- ♦ Ja

Det har vært observert sølvkre på bad ved tre anledninger på 1,5 år.

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

- ♦ 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?:** 2020

**Firmanavn:** Trygg VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet vann- og avløpsrør frem til bad og kjøkken. I forbindelse med våtromsrehabilitering.

---

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?

♦ Ja

Sikring til kjøkken har gått enkelte ganger på 1,5 år, men ikke ofte.

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

♦ 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?:** 2020

**Firmanavn:** Trygg elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmekabler og downlights i forbindelse med våtromsrehabilitering. (i henhold til baderomsdokumentasjonen)

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeidet er utført privat av faglært elektriker (fagbrev). Følgende arbeider ble utført: Byttet ut gamle skrusikringer med jordfeilautomater. Montert smartbelysning i alle rom unntatt bad, samt stikkontakt og belysning under overskap i kjøkken.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller 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?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra tidligere salg.

---

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?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker 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.

# Nabolagsprofil

Sverdrups gate 21 - Nabolaget Sofienberg - vurdert av 389 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

Lakkegata skole Linje 17	1 min 0.1 km
Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	12 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.7 km

## Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	3 min 0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	24 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min 1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



## Naboskapet

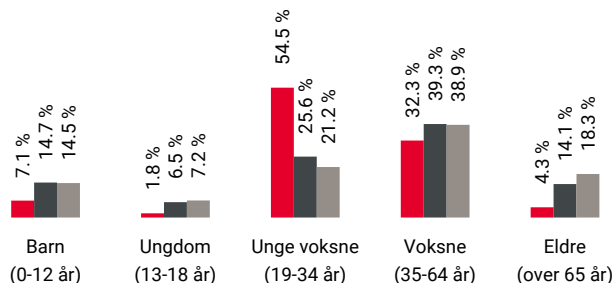
Høflige 60/100



## Kvalitet på skolene

Bra 58/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (0-5 år) 91 barn	3 min 0.2 km
Sofienbergparken barnehage (0-5 år) 109 barn	4 min 0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

## Dagligvare

Joker Trondheimsveien PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Rema 1000 Sofienberg	3 min



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

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



### Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



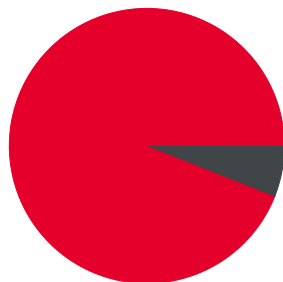
### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

⚽ Aksiseboden borettslag balløkke	1 min	🚶
Ballspill		0.1 km
⚽ Lakkegata skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill		0.2 km
🏊 EVO Grünerløkka	7 min	🚶
🏊 SATS Schous plass	8 min	🚶

## Boligmasse



■ 94% blokk  
■ 6% annet

«Pulserende og sentralt»

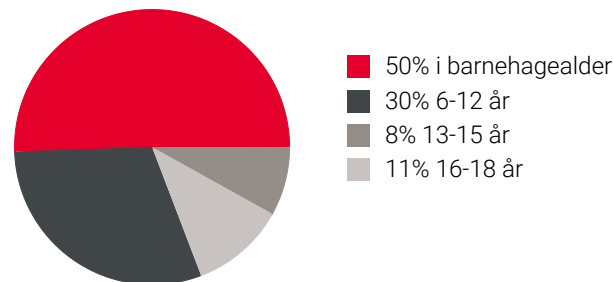
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 Carl Berner Torg	11 min	🚶
📍 Boots apotek Grünerløkka	8 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 60%

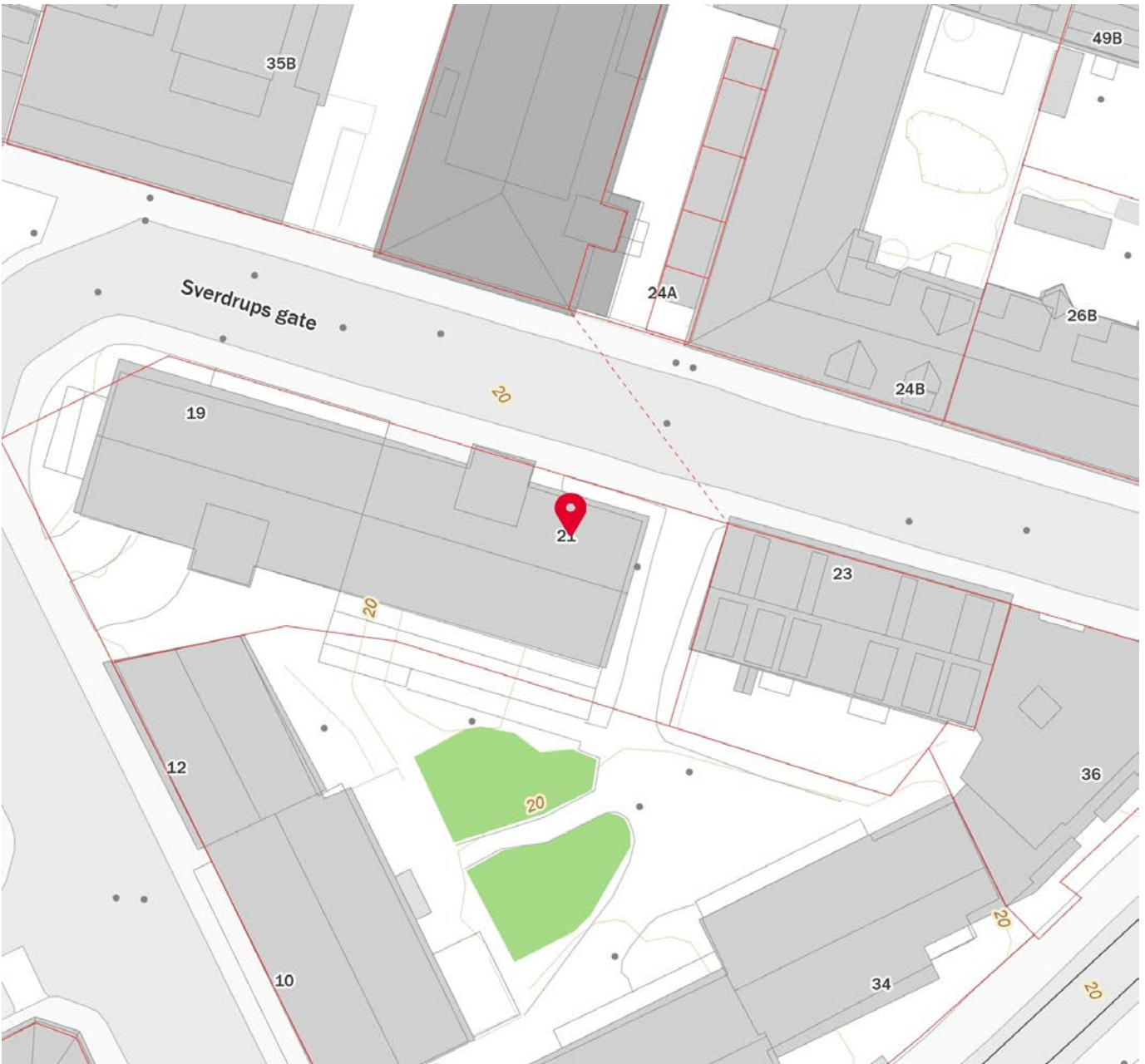
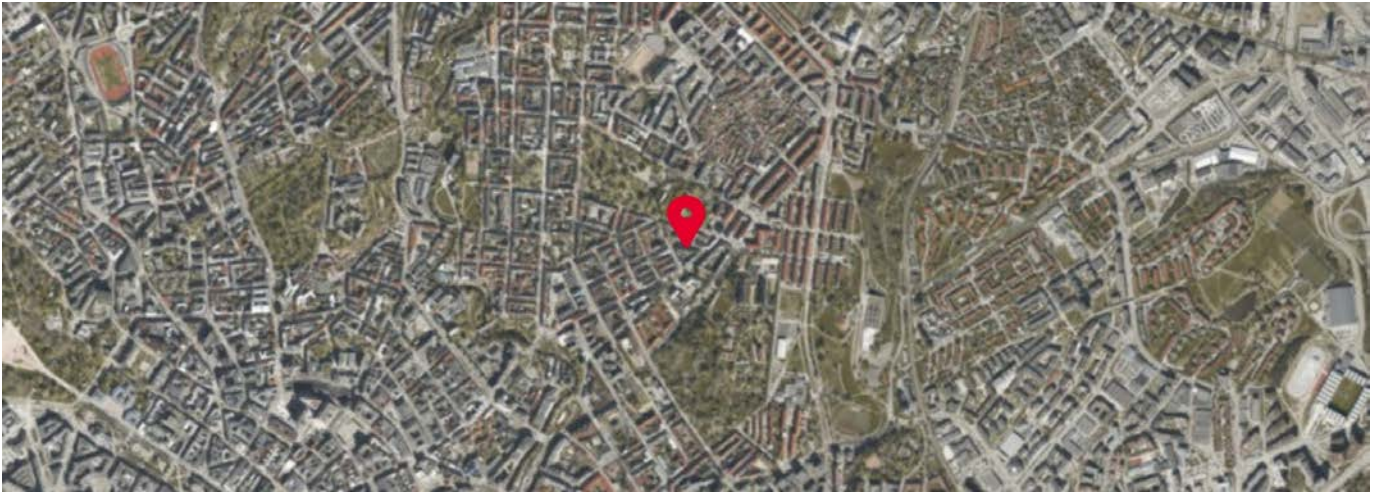
■ Sofienberg  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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

## HUSORDENSREGLER FOR AKSISEBODEN BORETTSLAG

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene og fellesarealene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter; vær oppmerksom på at de skal sikre leieboerne orden, ro og hygge i sine hjem. Det er i hver enkelt borettsshavers interesse at bestemmelsene i husordensreglene overholdes.

Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av reguleringen av andelseierens forpliktelser og rettigheter i borettslaget.

### UTEAREAL:

Bakgården er et fellesareal for 69 enheter der alle skal kunne nyte uteliv i rolige omgivelser og hente inspirasjon. Den er åpen mot Sverdrupsgate og Skjelderupsgate og inviterer til bruk som snarvei for områdets øvrige beboere, men den må ikke betraktes som et offentlig lekeareal. All høylytt aktivitet skal unngås og grunnet hensyn til småbarns leggetid skal det være ro i bakgården etter 21.00.

Lek er fin utfoldelse for ungene, men kan være plagsom støy og slitsom uro for andre beboere. Strikkhopping, paradishopping og gjemsel er fine aktiviteter i slike omgivelser. Små barn må få leke i gården, også med ball om de vil, og noe støy må tåles, men de bør leke med lette plastballer, i stedet for tunge fotballer av lær.

Gården er uansett ikke spesielt bra egnet for ballspill, og store deler av arealet som egner seg for lek har asfaltdekke som gir gjenlyd når en ball smeller ned i det. Både dette, og hensyn til glassruter og andre sårbare objekter, tilsier at langskudd, høye spark, og sparking av ball mot vegg skal unngås.

Søppel skal kastes i søppelkassene. Alle brukere av bakgården er selv ansvarlige for at det er ryddig og fritt for søppel til enhver tid.

### RO I LEILIGHETEN:

Bråk og støy fra leiligheten må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke fra naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager. Forstyrrende oppussingsarbeid og støyende virksomhet tillates ikke på søn- og helligdager, samt på lørdager før kl. 10.00 og etter kl. 18.00. På hverdager: Vis hensyn. Det skal være stille etter kl. 22.00.

Ved oppussing og annet arbeid i leilighetene må styret søkes om tillatelse dersom det i forbindelse med arbeidene må foretas installasjoner i fellesrom.

### HUSDYRHOLD:

Det er ikke tillatt å ha dyr i borettslaget. Styret kan etter søknad dispensere fra forbudet dersom søknaden viser at gode grunner taler for det, og dersom dyreholdet ikke er til ulempe for borettslaget eller de andre beboerne i laget. Det være seg ved allergi, stor frykt for dyret, stadig bjeffing eller dersom eier forsømmer sine plikter som renhold og fjerning av etterlatenskaper. Ingen dyr kan gå fritt i noen del av borettslaget. (Borettslagets standardkontrakt for dyrehold gjelder fra dags dato ved anskaffelse av dyr eller ved kjøp av leilighet).

#### HUSHOLDNINGSAVFALL:

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere eller søppelsjakter, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Avfall som inneholder glass bringes til søppelrommet og må ikke kastes i søppelsjakten. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for at blir fjernet. Det er under alle omstendigheter strengt forbudt å etterlate seg søppel, gjenstander el. i trappeoppganger, ganger eller fellesareal. Sykler og barnevogner kan stå på anviste fellesareal.

#### RENHOLD:

Trapper og gelendre vaskes to ganger i uken dersom renhold ikke utføres av eget firma. Så ofte som det er nødvendig, eller så ofte den interne vaskerutine tilsier det, rengjøres vinduene i oppgangene, inngangsdør, mellomdør, trapperomsveggene opptil 1,5 m. høyde, fellesrom og heiser.

Dersom det blir mye rusk/skitt i oppgangene i forbindelse med flytting eller transport av bygningsmaterialer ut og inn må andelseieren selv sørge for rengjøring.

#### VASKERI:

Vaskeri brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere.

#### MARKISER:

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboene.

#### INNGANGSDØRER:

Alle inngangsdører holdes låst.

#### MOTORKJØRETØYER:

Det er forbudt å kjøre og parkere på borettslagets gangveier og i gårdsrommet. Kun nødvendig varetransport er tillatt. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet for eiers ansvar og regning.

#### RØYKING:

Røyking er ikke tillatt i fellesarealene inne - spyting er ikke tillatt. Ved røyking ute bes sigarettstumper om å legges i oppsatte askebegre.

#### GRILLING:

Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill på verandaene.

#### VERANDAENE:

Det er ikke tillatt å riste tepper o.l. fra vinduer og verandaer og henge tepper ned over verandarekkverk. Det er viktig at man utviser aktsomhet slik at ikke noe faller utenfor eller blir kastet ut fra verandaen.

#### PARABOLANTENNER:

Det er forbudt å sette opp parabolantennener utenfor verandarekkverket. Eksisterende parabolantennener per april 2002 som er plassert på tak og liknende kan stå inntil de er utslitt.

Det er forbudt å sette opp nye som erstatning for disse. Beboerne oppfordres til å velge digitale løsninger fra kabelselskapet. Styret kan etter skriftlig søknad og i spesielle situasjoner gi dispensasjon.

#### VANNSKADER:

Dersom det oppstår vannlekkasjer/skader på bad og kjøkken som skyldes mangelfullt utført arbeid, må beboer dekke egenandel forsikring dersom arbeidende ikke kan dokumenteres utført av håndverkere/firma via faktura. Der utbedringsarbeider utelukkende foretas på gjenstander/områder som tilhører andelseiers vedlikeholds- og utbedringsplikt, skal egenandelen dekkes av andelseier selv.

Ansvarsforholdet for skader i boenheten eller på bygget reguleres i vedtektene. (Se illustrasjon i vedtektene).

#### ELEKTRONISKE NØKKELBRIKKER:

Borettslagets hovedinngangsdører har låser som betjenes med elektroniske nøkkelbrikker. Ved oppstart i 2011 ble det levert 3 stk elektroniske nøkkelbrikker til hver andelseier. Nøkkelbrikkene har hvert sitt ti-sifrede identifikasjonsnummer inngravert. Ved salg av andelen skal nøkkelbrikkene følge andelen. Selger og kjøper skal kunne få vite hvilke elektroniske nøkkelbrikker som er registrert på andelen. Styret har en oversikt over hvilke nøkkelbrikker som følger hvilke andeler.

Dersom en andelseier mister eller blir frastjålet en elektronisk nøkkelbrikke, SKAL dette meldes til styret, slik at nøkkelbrikken kan slettes fra dørprogrammet. Dette er viktig for sikkerheten.

Styret har programmeringsutstyr for nøkkelbrikkene. Dersom en nøkkelbrikke ikke lengre virker, kan den leveres til styret for reprogrammering. Dersom man vil erstatte en tapt nøkkelbrikke, eller man ønsker flere nøkkelbrikker, så kan dette kjøpes av styret for kr 300,- inkludert moms pr stk.

#### VIRKNING:

Meldinger fra borettslagets styre eller fra BBL Ungdommens Selvbyggerlag, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene. Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder overstående husordensregler. Husordensreglene viker dersom de ikke er i overensstemmelse med lov om borettslag eller vedtektene for Aksiseboden.

Husordensreglene ble sist revidert på ordinær generalforsamling 15.04.2015

# VEDTEKTER

for

## AKSISEBODEN BORETTSLAG Org nr 950 639 822

Tilknyttet boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 2. april 1979, med senere endringer, og sist 19. mars 2026

### 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

#### 1-1 Formål

Aksiseboden borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo

kommune. (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er

forretningsfører.

### 2 ANDELER OG ANDELSEIERE

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått

samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel. (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) 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.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3 FORKJØPSRETT**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4 BORETT OG BRUKSOVERLATING**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Borettslagets husordensregler fastsettes av generalforsamlingen med alminnelig flertall (jf pkt 9-7, 2). Forslaget skal være bekjentgjort på forhånd enten skriftlig i innkallingen eller ved oppslag minst åtte dager i forveien (jf pkt. 9-3, 2). Dersom det oppstår behov for justeringer av husordensregler i perioden mellom to generalforsamlinger, kan styret foreta nødvendige endringer. Disse endringene skal legges frem for neste generalforsamling. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

## **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen

dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5 VEDLIKEHOLD**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) De enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde vedlike og reparere skader på ild steder.

(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.

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(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 eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **6-1 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.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 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.

## **7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8 STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer og tre medlemmer til valgkomite.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal sørge for at de som vil, kan stille til valg, og valgkomiteen skal gi en innstilling til generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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.

(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 laget 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,
4. å gi betalte oppdrag til egne medlemmer eller deres nærmeste familie, 5. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, 6. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, 7. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets

navn. **9 GENERALFORSAMLINGEN**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **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, 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 20 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 boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Størrelse på honoraret foreslås av valgkomiteen.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

#### **9-5 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.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål Der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk

særinteresse.

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

### **11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

### **12 PARKERING OG PARKERINGSBUS**

#### **12-1 Parkering og parkeringshus**

- (1) Det er ikke tillatt å parkere langs borettslagets interne veier. Parkering skal kun skje på oppmerkede og tildelte plasser.
- (2) Garasjeplasser er i utgangspunktet forbeholdt borettslagets andelseiere. Dersom det finnes ledige plasser, kan styret godkjenne utleie til eksterne leietakere.
- (3) Andelseiere som ønsker garasjeplass har alltid prioritet foran eksterne leietakere. Dersom alle garasjeplasser er utleid og en andelseier som fra før ikke disponerer garasjeplass ønsker å leie plass I, skal først ekstern(e) leietaker(e) sies opp med oppsigelsestid i henhold til gjeldende kontrakt og plassen tildeles andelseier II. Dersom det likevel ikke er

ledig plass må andelseier(e) som disponerer flere plasser frigi plass ved at styret gjennomfører loddtrekning. Først mellom dem som har flere enn to plasser, deretter mellom dem som har to plasser.

- (4) Det er ikke tillatt å fremleie garasjeplass. Ved brudd på denne bestemmelsen vil leieforholdet bli sagt opp med umiddelbar virkning.
- (5) Leietaker plikter å holde garasjeplassen og tilstøtende område ryddig og fri for søppel. Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig materiale, avfall eller gjenstander som er til hinder for normal bruk av garasjeanlegget. Side 31 av 43
- (6) For beboerne i Trondheimsveien 36 følges ovennevnte prinsipp for å skaffe parkeringsplasser til beboerne i dette borettslaget i hht pkt 4 i inngått kontrakt med Boligbyggelaget Usbl.

### **13 KORTTIDSUTLEIE**

Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn per kalenderår, i samsvar med borettslagsloven § 5-4. Utleie utover 30 døgn per kalenderår regnes ikke som korttidsutleie etter loven og krever styrets forhåndsgodkjenning. Andelseier plikter å melde fra til styret om korttidsutleie av hele boligen, herunder om tidsrom for utleien og kontaktinformasjon til leietaker. Andelseier er ansvarlig for at leietaker overholder borettslagets vedtekter, husordensregler og alminnelige ordensregler. Korttidsutleie som medfører urimelig eller unødvendig ulempe for øvrige beboere, kan anses som mislighold.



## INNKALLING 2026

# Aksiseboden Borettslag

Torsdag 19.03.2026 kl. 18:00

Usbls hovedkontor - Arbeidersamfunnets Plass 1

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



## **Innkalling til ordinær generalforsamling i Aksiseboden Borettslag**

Møtet finner sted torsdag 19.03.2026 kl. 18:00 - Usbls hovedkontor -  
Arbeidersamfunnets Plass 1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Aksiseboden Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2025

### 3 Årsmelding 2025

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Endring av vedtekter for leie av garasje plass

5.2 Nye vedtekter for korttidsutleie av bolig

5.3 Endring av ordensregler

5.4 Heis i 21

5.5 Tiltak for utbedring av heis i Sverdrups Gate 21

### 6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.5 Valg av valgkomite

## **Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2025**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2025**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 143.000,- godkjennes

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Endring av vedtekter for leie av garasje plass**

Styret foreslår å endre vedtektene for leie av garasje plass for å bedre regulere tildeling av plass, fremleie og rydding.

Se forslag til endring i vedlegg i innkalling.

**Forslag til vedtak:** Vedtektene endres i tråd med forslag fra styret.

#### **5.2 Nye vedtekter for korttidsutleie av bolig**

Styret foreslår å legge til et punkt om korttidsutleie i vedtektene.

Se forslag til endring i vedlegg i innkalling.

**Forslag til vedtak:** Vedtektene endres i tråd med forslag fra styret.

### 5.3 Endring av ordensregler

Styret foreslår å legge til et punkt i ordensreglene om andelseiers ansvar for rengjøring av verandagulv.

Forslag til punkt som legges til avsnittet "Veranda":

*Oppsamling av støv, avfall, skit o.l mellom verandagulv og eventuelt fast dekke over verandagulv skader og forringer levetiden til gulvmembranen.*

*For å beskytte og forlenge levetiden til gulvmembranen på alle verandaer plikter andelseiere å vaske gulvet grundig en gang i året. Dette innebærer å fjerne/løfte fast dekke og møbler for å vaske under.*

**Forslag til vedtak:** Ordensreglene endres i tråd med forslag fra styret.

### 5.4 Heis i 21

Det er fortsatt gjentatte problemer med heisen i oppgang 21. Heisen er upålitelig, og det oppleves som svært ubehagelig å risikere å bli stående fast. Det føles utrygt for beboere, spesielt for de som har med seg baby eller små barn.

Det bør vurderes og iverksettes en permanent løsning. Gjentatte vedlikeholdstiltak har blitt gjennomført flere ganger uten at dette har fungert tilfredsstillende over tid.

**Forslag til vedtak:** Styret bør vurdere og iverksette nødvendige tiltak for å sikre stabil og trygg drift av heisen i oppgang 21.

**Styrets innstilling:** Styret erkjenner at det over tid har blitt en gradvis dårligere driftssikkerhet på heisen i Sverdrups Gate 21 og kostnadene knyttet til vedlikehold har økt betydeig. Styret vil legge frem forslag til en mer langsiktig løsning for heisen i Sverdrups Gate 21. Aktuelle løsninger vil ikke kunne finansieres innenfor det årlige vedlikeholdsbudsjettet og derfor innebære ytterligere låneopptak for borettslaget.

## 5.5 Tiltak for utbedring av heis i Sverdrups Gate 21

Driftsstabiliteten på heisen i Sverdrups Gate 21 har vært svært dårlig i 2025 og beboere har ved flere anledninger stått fast i heisen. Ut over normal service har heisen i #21 kostet borettslaget rundt 450.000,- NOK i ikke-planlagt vedlikehold over de to siste årene. Dette oppleves ikke som en tilfredsstillende situasjon, hverken for beboere eller styret, og styret har derfor undersøkt mulige langsiktige løsninger på problemet.

Basert på oversendt rapport fra Oslo Heiskontroll og beskrivelse over telefon har styret mottatt prisestimer for overhaling eller utskifting av heisen i Sverdrups Gate 21 fra TKE (tidligere ThyssenKrupp) der de antyder rundt 800.000,- NOK for full overhaling med en forventet levetid på 20 år eller utskifting til en kostnad i størrelsesorden 1.500.000,- til 2.000.000,- NOK eks mva med forventet levetid på 25 år. KONE Heis uttrykker i en tilsvarende dialog at det beste alternativet er utskifting av heis, og antyder en pris i størrelsesorden 1.600.000 - 2.000.000 NOK eks mva. Det ble ikke gitt prisestimat for overhaling av KONE. Schindler har vært på befaring og styret avventer et mer formelt tilbud fra dem.

Vedlagt følger forslag til mandat for økt låneopptak og beregnet økning av felleskostnader av et lån tilsvarende 1.000.000,- nok med nedbetalingstid 3 eller 5 år. Et låneopptak på 2.000.000,- nok vil doble beregnet økning.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til låneopptak oppad begrenset til 2.000.000,- NOK sikret med pant med prioritet foran innskuddene til å utbedre driftssikkerheten på heisen i Sverdrups Gate 21. Nedbetalingstiden skal være 5 år.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Alis Helene Tefre, Valgt fra 14.03.2024, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Cedrik Dagousset, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Bodil Bye Larsen, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år  
Styremedlem, Max Castro, Valgt fra 14.03.2024, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Nikolai Martens Låstad, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 2 år  
Varamedlem, Jørgen Linhard Johansen, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år  
Varamedlem, Jens Sønsteby Tobiassen, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år

### 6.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen instiller nåværende leder Alis Helene Tefre, Sverdrups Gate 19 som leder for en periode på to år.

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling vedtas.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret skal etter vedtektene bestå av fire styremedlemmer. To av styrets medlemmer er på ordinært valg, mens det også skal velges en erstatter for Nikolai Martens Låstad som har uttrykt ønske om å fratre etter ett år som styremedlem.

Valgkomiteen innstiller

Nåværende styremedlem Max Castro, Trondheimsveien 34 som styremedlem for en periode på to år

Nåværende varamedlem Jens Sønsteby Tobiassen, Trondheimsveien 34 for en periode på ett år  
(inntretr istedenfor Nikolai Martens Låstad)

Cedrik Dagousset, Sverdrups gate 19 er ikke på valg i år

Styret mangler da på dette tidspunktet fortsatt ett styremedlem for en periode på to år. Beboere oppfordres sterkt til å engasjere seg i styrets arbeid som skal være med å sikre den enkeltes og borettslagets eiendeler og verdier.

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling vedtas samtidig som valgkomiteen bes om å sikre et fulltallig styre for 2026/27.

**Styrets innstilling:** Styret oppfordrer flere beboere til å engasjere seg i styrearbeid til det beste for den enkeltes og borettslagets eiendeler og verdier. Alternativet til et beboerdrevet styre er å engasjere et profesjonelt styre som både vil være mer kostbart og mer distansert fra beboerne i borettslaget.

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det er per nå ikke kommet inn forslag til varamedlemmer til styret.

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteen bes om å sikre to vararepresentanter til styret for at styret skal kunne operere i henhold til vedtektene.

**Styrets innstilling:** Styret oppfordrer flere beboere til å engasjere seg i styrearbeid til det beste for den enkeltes og borettslagets eiendeler og verdier. Alternativet til et beboerdrevet styre er å engasjere et profesjonelt styre som både vil være mer kostbart og mer distansert fra beboerne i borettslaget.

## 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

**Forslag til vedtak:** Styret utpeker delegat

## **6.5 Valg av valgkomite**

Valgkomiteen består av tre representanter og velges for ett år.

Valgkomiteen er innstilt på gjenvalg og følgende valgkomite innstilles for 2026/27:

Eva Marie Heikkinen, Sverdrups gate 19

Janjan Struijk, Skjelderups gate 10

Torill Johnsen, Sverdrups gate 21

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling vedtas.

**Styrets innstilling:** Styret støtter valgkomiteens innstilling.

## Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 628 661</b>	<b>1 511 491</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	535 941	-1 543 057
Tilbakeføring av avskrivning	86 805	102 930
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 379 812	-588 839
Endringer i andre langsiktige poster	637 707	2 146 137
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-1 119 360</b>	<b>117 170</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>509 302</b>	<b>1 628 661</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	860 172	2 237 969
Kortsiktig gjeld	-350 871	-609 308
<b>C. Disponible midler</b>	<b>509 302</b>	<b>1 628 661</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2025 Aksiseboden Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	7 750 447	7 856 964	7 758 752	7 672 729
Leie forretningslokaler	1	332 904	324 456	335 138	341 226
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>8 083 351</b>	<b>8 181 420</b>	<b>8 093 890</b>	<b>8 013 955</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	136 253	3 250	2 000	1 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>136 253</b>	<b>3 250</b>	<b>2 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>8 219 604</b>	<b>8 184 670</b>	<b>8 095 890</b>	<b>8 014 955</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	19 458	25 869	26 500	24 458
Styrehonorar	3	138 000	135 000	140 000	138 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	86 805	102 930	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		452 126	558 780	600 000	435 000
Kostnad eiendom/lokale	5	621 716	564 742	554 225	643 150
Kommunale avgifter/renovasjon		923 657	847 980	958 000	1 034 496
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	86 972	10 933	81 000	93 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	24 098	13 321	19 500	20 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 813 357	4 844 645	1 351 100	1 419 042
Revisjonshonorar		8 044	7 353	8 000	8 500
Forretningsførerhonorar		212 000	204 042	212 000	222 000
Andre honorar	9	26 927	34 392	17 000	27 500
Kontorkostnad		0	203	0	0
TV/bredbånd		243 679	239 292	246 000	253 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 370	0	0	0
Kontingent og gaver		20 700	20 700	21 000	24 000
Forsikring		577 504	487 412	564 000	607 000
Eiendomsskatt		8 251	8 267	9 000	8 000
Andre kostnader	10	14 263	52 786	10 000	10 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>6 278 926</b>	<b>8 158 645</b>	<b>4 817 325</b>	<b>4 967 146</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>1 940 678</b>	<b>26 025</b>	<b>3 278 565</b>	<b>3 047 809</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		68 577	26 935	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>2 009 255</b>	<b>52 960</b>	<b>3 278 565</b>	<b>3 047 809</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		64 581	85 200	0	0
Rentekostnad		1 537 894	1 681 216	1 602 457	1 337 272
<b>Netto finansposter</b>		<b>1 473 313</b>	<b>1 596 017</b>	<b>1 602 457</b>	<b>1 337 272</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>535 941</b>	<b>-1 543 057</b>	<b>1 676 108</b>	<b>1 710 537</b>
Overført til/fra annen egenkapital		535 941	-1 543 057	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>535 941</b>	<b>-1 543 057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2025 Aksiseboden Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	4 601 600	4 601 600
Bygninger	4	23 583 211	23 583 211
Påkostninger	4	307 500	307 500
Garasjer	4	3 414 665	3 414 665
Andre driftsmidler	4	506 651	593 456
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 413 627</b>	<b>32 500 432</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanse felleskostnader		76 208	83 656
Kundefordringer		0	1 206
Forskuddsbetalte kostnader		165 928	251 465
Innestående konsernkonto og bank		618 036	1 901 642
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>860 172</b>	<b>2 237 969</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 273 800</b>	<b>34 738 401</b>

## Balanse 2025 Aksiseboden Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		6 900	6 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 900</b>	<b>6 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-8 251 489	-8 787 430
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 251 489</b>	<b>-8 787 430</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>-8 244 589</b>	<b>-8 780 530</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	27 121 174	29 500 986
Borettsinnskudd		11 262 500	11 262 500
IN nedbetalt fellesgjeld	12	2 783 844	2 146 137
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>41 167 518</b>	<b>42 909 623</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 918	26 075
Leverandørgjeld		271 063	438 411
Påløpne renter		7 505	8 947
Annen kortsiktig gjeld		53 384	135 874
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>350 871</b>	<b>609 308</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 518 388</b>	<b>43 518 931</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 273 800</b>	<b>34 738 401</b>
Pantstillelser	13	41 167 518	42 909 623

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Alis Helene Tefre  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Bodil Bye Larsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nikolai Martens Låstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Max Castro  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Cedrik Dagousset  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeforhold.

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.

### 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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som

forstkuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

**Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 679 080	4 018 497
3609 Leie parkering	466 594	474 256
3618 Leietillegg strøm	123 433	73 293
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	239 292	239 292
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 530 868	1 646 355
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 673 181	1 367 270
3690 Leie av basestasjon	38 000	38 000
3605 Leie forretningslokaler	332 904	324 456
<b>Sum</b>	<b>8 083 351</b>	<b>8 181 420</b>

**Note 2 - Andre driftsinntekter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
3957 Nøkkelsalg	0	3 250
3990 Andre driftsinntekter	136 253	0
<b>Sum</b>	<b>136 253</b>	<b>3 250</b>

Konto 3990 består av forsikringsoppgjør og støtte fra USBL Bomiljøfond

**Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
5129 Annen lønn fra lønssystemet	0	5 240
5150 Påløpne feriepengen	0	749
5400 Arbeidsgiveravgift	19 458	19 774
5405 Arb.giv.avg.feriepengen - fra lønssystemet	0	106
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	138 000	135 000
<b>Sum</b>	<b>157 458</b>	<b>160 869</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

**Note 4 - Varige driftsmidler**

	Garasje	Tomt	Porttelefonlegg	Oppgradering bakgård	Boligeiendom	Beskyttelsesbur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 414 665	4 601 600	182 573	112 237	23 583 211	98 125
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 414 665	4 601 600	182 573	112 237	23 583 211	98 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	179 529	107 092	0	68 686
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 414 665	4 601 600	3 043	5 145	23 583 211	29 439
Årets avskrivninger :	0	0	12 171	5 612	0	6 542
Anskaffelsesår :	1979	1979	2011	2006	1979	2015
Antatt levetid i år :			15	20		15

	Ny lekeplass	Nye Porter	Nye ringepaneler	EL bil Ladestasjon	Ei Bil Ladeinstallasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	315 245	468 521	107 500	307 500	161 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	315 245	468 521	107 500	307 500	161 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	161 563	206 929	53 750	0	161 250
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	153 682	261 592	53 750	307 500	0
Årets avskrivninger :	15 762	23 426	7 167	0	16 125
Anskaffelsesår :	2015	2017	2018	2020	2020
Antatt levetid i år :	20	20	15		5

Borettslaget består av 69 borettsandeler og 3 næringsseksjoner. Eiendommene har følgende gateadresser: Trondheimsveien 32-34 som er oppført på g.nr 228, b.nr 583 i 0301 Oslo kommune. Eiendommens tomteareal på 2253 kvm. og Sverdrupgate 19-21 som er oppført på g.nr 228, b.nr 446 i 0301 Oslo kommune. Eiendommens tomteareal på 974 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF, polise nr.SP586809.

**Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler**

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	335 724	293 881
6340 Heisalarm	21 498	13 053
6360 Boring og vask	59 488	11 419
6361 Fast renhold	136 800	153 558
6362 Skadedyrtryddelse	15 028	16 688
6364 Matteleie	27 000	3 375
6391 Snømaking/strøing/feieing	14 188	19 016
6392 Containerleie/tømming	10 300	46 253
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 692	7 500
<b>Sum</b>	<b>621 716</b>	<b>564 742</b>

**Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6420 Lisenser og Bevar HMS	86 092	10 933
6490 Andre leiekostnader	879	0
<b>Sum</b>	<b>86 972</b>	<b>10 933</b>

**Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6500 Verktøy og redskaper	249	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 027	7 366
6552 Driftsmateriell	8 822	5 581
6581 Domene	0	375
<b>Sum</b>	<b>24 098</b>	<b>13 321</b>

**Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6601 Vedlikehold bygg	15 441	0
6602 Vedlikehold VVS	9 310	0
6603 Vedlikehold elektro	74 589	168 609
6611 Vedlikehold heiser	207 770	346 254
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 875	146 866
6617 Vedlikehold brannvernustyr	10 686	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	133 580	114 231
6630 Egenandel forsikring	0	-4 000
6641 Malerarbeider	0	95 109
6643 Glassarbeid/Vindu	9 219	0
6644 Fasade/balkonger	17 500	839 744
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	14 563
6648 Vedlikehold dører og porter	0	193 599
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	2 282 519	2 917 552
6663 Vedlikehold ventilasjon	47 869	12 118
<b>Sum</b>	<b>2 813 357</b>	<b>4 844 645</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

**Note 9 - Andre honorar**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	26 927	32 892
6730 Teknisk honorar	0	1 500
<b>Sum</b>	<b>26 927</b>	<b>34 392</b>

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale IN og lønn.

**Note 10 - Andre kostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
7718 Fellesarrangement	1 403	943
7719 Møter, div. styret	0	830
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	3 507
7770 Betalingskostnader	1 363	6 093
7771 Andre gebyrer	0	399
7773 Omkostninger innkreving	4 318	4 300
7790 Andre kostnader	5 000	34 669
7792 Øredifferanse	0	2
7795 Husleietap	180	2 043
<b>Sum</b>	<b>14 263</b>	<b>52 786</b>

Konto 7790 gjelder miljøgebyr fra Oslo Kommune Bymiljøetaten.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 900	0	6 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 900</b>	<b>0</b>	<b>6 900</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 787 430	535 941	-8 251 489
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 787 430</b>	<b>535 941</b>	<b>-8 251 489</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 780 530</b>	<b>535 941</b>	<b>-8 244 589</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

## Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	<b>16368616145</b>	<b>16367371521</b>	<b>16367371513</b>
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2023
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.03.2029	30.06.2040	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	2 950 000	9 617 186	21 019 525
Lånesaldo 01.01:	2 639 474	8 768 612	18 092 900
Avdrag i perioden:	621 052	565 716	1 193 044
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 018 422</b>	<b>8 202 896</b>	<b>16 899 856</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	5 374 311	13 997 480
Andelssaldo 01.01:	0	0	2 146 137
Innbetalt IN i perioden:	0	0	706 284
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	68 577
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 783 844</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>2 018 422</b>	<b>8 202 896</b>	<b>19 683 700</b>

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367371513	18	372 053	6 696 954
	14	324 542	4 543 588
	2	250 684	501 368
	1	229 116	229 116
	3	215 612	646 836
	17	197 730	3 361 410
	4	196 003	784 012
	1	136 571	136 571
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367371521	20	155 048	3 100 960
	19	135 248	2 569 712
	3	104 469	313 407
	3	89 853	269 559
	19	82 401	1 565 619
	4	81 681	326 724
	1	56 914	56 914
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368616145	20	38 151	763 020
	19	33 279	632 301
	3	25 706	77 118
	3	22 110	66 330
	19	20 276	385 244

**Langsiktig gjeld**

4	20 099	80 396
1	14 004	14 004

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

### Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2025

Bokført langsiktig gjeld	29 905 018
Innskuddskapital	11 262 500
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>41 167 518</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>31 906 976</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 11.673.000,- Bokført borettsinnskudd er på kr. 11.262.500,-.

## Resultat og balanse med noter for Aksiseboden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Aksiseboden Borettslag**

Styreleder	Alis Helene Tefre (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Cedrik Dagousset (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Nikolai Martens Låstad (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Max Castro (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Bodil Bye Larsen (sign.)	23.02.2026



Til generalforsamlingen i Aksiseboden Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aksiseboden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-02 16:09:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YZKF2-OWB5D-HU2MW-C8ROB-Q7CSG-IVEZY

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Årsmelding 2025 - Aksiseboden Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Alis Helene Tefre  
Styremedlem, Cedrik Dagousset  
Styremedlem, Bodil Bye Larsen  
Styremedlem, Max Castro  
Styremedlem, Nikolai Martens Låstad  
Varamedlem, Jørgen Linhard Johansen  
Varamedlem, Jens Sønsteby Tobiassen

Styret i Aksiseboden Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Aksiseboden Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Aksiseboden Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950639822

Aksiseboden Borettslag består av 69 boliger og 3 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Aksiseboden Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586809. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Aksiseboden Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Alle brannslukningsapparater i leilighetene er erstattet
- Brannslukningsapparat er plassert i fellesopp ganger
- Selvlysende nødutgangsskilt er montert på alle oppgangsdører for å sikre rømningsveier
- Dører i Trondheimsveien 32 og 34 er byttet for å ivareta brannsikkerheten
- Årlig kontroll av lekeplass er utført av sertifisert lekeplasskontrollør
- Årskontroll av brannalarmanlegg i Skjelderups gate 12 er gjennomført
- Brannteknisk tilstandsanalyse av alle bygg er utført av Norsk Brannvern
- Sosialt samvær i forbindelse med to dugnader
- Montert trappeneser og lagt epoxy som antisklitiltak på trapp ved inngangen til

Sverdrups Gate 19

- HMS-informasjon er formidlet til alle beboere
- HMS-sjekkliste i henhold til internkontroll er gjennomført
- Prosess for oppgradering til jordfeilautomater i sikringskap med registrert jordfeil er planlagt
- Det har blitt satt en plan for utfasing av lysstoffrør for utbedring av energieffektivitet

## Styrets arbeid

### Styrets arbeid i 2025

Det har siden sist generalforsamling blitt avholdt 9 ordinære styremøter i tillegg til konstituerende møte og ekstraordinære møter for budsjett og planlegging av vedlikehold. Styrets arbeid har vært dominert av større og mindre saker knyttet til vedlikehold av bygg. Det har i tillegg blitt avholdt to dugnader, vår og høst hvor det ble gjort en solid innsats for å øke trivselen og sikkerheten hos oss. En stor takk til de som hadde anledning til å delta.

### Vedlikehold 2025/26

Styret har utarbeidet en plan for vedlikeholdet i Aksiseboden Borettslag. Denne er basert på tilstandsrapport fra 2022 og fra el-tilsynsrapporter og branntekniske rapporter innhentet i 2025. Annet vedlikeholdsbehov som ikke er fanget opp i disse planene legges i samme plan. Styret bruker vedlikeholdsplanen for prioritering og systematisk oppfølging av vedlikeholdstiltak i borettslaget. Prioritering skjer ut fra en vurdering av tidskritikalitet og økonomi. Ideelt sett ville styret gjennomført planlagt vedlikehold i et raskere tempo enn det planen legger opp til. Planen bygger på borettslagets årlige budsjetter uten en aggressiv økning av felleskostnader eller utvidelse av eksisterende lån. Større tiltak vil imidlertid kreve lånefinansiering. Nåværende plan gjelder for perioden 2026 - 2029.

Styret vil samtidig minne beboerne på deres ansvar for å vedlikeholde dører, vinduer og rør som tilhører hver boenhet. Borettslaget har så langt dekket vedlikehold av balkongdører og vinduer. Fremover vil styret imidlertid legge om denne praksisen og overlate dette ansvaret til den enkelte beboer i tråd med ansvarsdelingen nedfelt i vedtektene. Dette betyr at beboere må sørge for jevnlig smøring av dører og vinduer.

**Maling og utbedring av fasader på teglstensbyggene** var det største enkelttiltaket som ble gjennomført i 2025. Etter å ha konsultert KOI Fargestudio angående fargevalg, engasjerte styret etter en anbudsrunde BUMA til å male og utbedre fasadene på disse byggene. Mindre arbeid gjenstår i forhold til avtalen som inkluderte maling, vask av balkonger, pussing av armeringsjern, utbedring av treverk, utbedring av mur og betong, grunnmursbeslag, beslag på øverste balkonger og epoxy og trappeneser på utetrappen i #19. Gjenstående arbeid vil bli utført til våren. Fremdriften i arbeidet ble noe lavere enn planlagt grunnet regn og at omfanget av utbedringer på balkongene ble større enn forventet. Styret er fornøyd med gjennomføringen og samarbeidet med BUMA.

**Utskifting av asfaltdekket utenfor Skjelderups gate 10** var også et større prosjekt i 2025 som styret endelig klarte å lukke. Det gamle asfaltdekket var ikke tett og førte til fukt i garasjen under, i tillegg til at løs asfalt hadde ført til en stygg snublekant som trengte utbedring. Styret er tilfreds med resultatet og samarbeidet med Uterom når de endelig møtte opp for å utføre denne jobben.

**Leilighetsdørene i Trondheimsveien 32 og 34** ble skiftet ut som en respons på avvik påpekt i brannteknisk tilstandsrapport. Det er blitt installert dører i eikefiner med hvite lister og foringer ut mot oppgangen. Styret har vært fornøyd med gjennomføring og samarbeid med Viken Montasje som har vært leverandør på dette prosjektet.

**Brannisolasjon i garasjer og isolering av internettskap** ble ikke prioritert som planlagt i 2025 og vil bli fulgt opp sammen med andre nødvendige tiltak påpekt i el-kontroll og brannteknisk gjennomgang.

**Generelt.** Etter maling og utbedring av fasadene på teglstensbyggene er mye av det ytre vedlikeholdet som skal sikre integriteten til byggene våre gjennomført. Takene i Trondheimsveien gjenstår og er planlagt i 2029.

**Ut over planlagt vedlikehold** er det heisen i Sverdrups gate 21 som særlig har krevd styrets oppmerksomhet og betydelige kostnader til ikke-planlagt vedlikehold i 2025. Driftsstabiliteten har vært svært dårlig og beboere har ved flere anledninger stått fast i heisen. Dette er ikke tilfredsstillende, og det er derfor styrets anbefaling at borettslaget

gjør mer omfattende tiltak på denne heisen i 2026. Dette legges frem i en egen sak for generalforsamlingen. Det har også vært et omfattende vedlikehold på varmepumpene.

**Uteområde.** Ut over skifte av asfaltdekke, maling og utbedring av fasader, har styret ikke prioritert tiltak for å hente inn etterslepet på vedlikehold av planter og bed i bakgården og rundt eiendomsmassen i 2025.

### **Prioriterte vedlikeholdstiltak i 2026**

Ut over anbefalt heisoverhaling, vil styret prioritere å fortsette arbeidet med å skifte ut leilighetsdører. Kostnaden ved dette tiltaket er høy og styret anbefaler derfor at dette gjennomføres over flere år for å unngå låneopptak. Det er også behov for å utbedre en fuktskade i #21 og skader i linoleumsbelegget i oppgangen i #10. Andre vedlikeholdstiltak vil bli vurdert fortløpende i forhold til tidskriticalitet og økonomi. Styret må i planleggingen ta høyde for uforutsette utgifter til løpende vedlikehold, men planlegger å prioritere følgende tiltak i 2026:

- Fuktskade i #21
  - Heis i #21
  - Linoleumsbelegg i #10
  - Utskifting av leilighetsdører
  - Utbedring av diverse el-tiltak
  - Utbedring av belegningsstein utenfor #21

### **Garasjer**

I 2025 har det vært godt belegg i begge garasjer gjennom året, med kun få perioder med flere ledige garasjeplasser. For øyeblikket er det syv eksterne leietakere (av 38) og det er tre andelseiere som disponerer to garasjeplasser.

Installasjon av nye ladere innebærer en betydelig kostnad for borettslaget og styret vil forsøke å begrense bestilling av nye ladere fremover. Det vil derfor tilstrebes å flytte rundt på leietakere slik at de som ønsker lader får tilgang til dette. Borettslaget har i dag 24 (av 40) garasjeplasser med lader, hvorav tre av disse ladeplassene er utleid, men hvor laderen ikke benyttes.

Det har tidvis vært nedetid på laderne i Skjelderups gate 10. Dette skyldes at flere av disse laderne er av eldre modell, og at disse har hatt utfordringer med overgang til ny programvare. Ved hvert tilfelle av nedetid har tekniker blitt tilkalt, og nå har samtlige ladere blitt oppdatert til ny programvare. Dersom utfordringene oppstår på nytt, må trolig de berørte laderne erstattes.

### **Økonomi og finans**

Økte lånekostnader som følge av økende renter gjennom 2024 har ført til høye totale fellesutgifter for beboerne. Til tross for en betydelig kostandsøkning vedok styret i budsjettarbeidet å sette ned felleskostnadene for drift for 2025. Styret mente at dette var en riktig prioritering og at budsjettet ga rom for det.

Aksiseboden borettslag hadde et overskudd på 509.302 NOK i 2025. En viktig årsak er at strømkostnadene har vært lavere enn forventet. Dette skyldes lavere energipriser i 2025, inngåelse av ny og gunstigere strømvtales gjennom USBL, i tillegg til avtale om Norgespris fra 1.11.2025. Norgespris ga en tydelig reduksjon i strømkostnadene i årets siste måneder. Det forventes at denne avtalen vil gi enda større utslag på kostnadene fremover.

I tillegg har borettslaget hatt andre inntekter, hovedsakelig knyttet til forsikringsoppgjør og støtte fra Usbl Bomiljøfond. Videre har styret lagt inn en buffer for å håndtere usikkerhet og risiko knyttet til tiltak i vedlikeholdsplanen. Siden kostnadene ikke har overskredet budsjett eller buffer, har dette også bidratt til årets overskudd.

Overskuddet vil bli overført til vedlikeholdsbudsjettet for 2026.

Totale vedlikeholdskostnader i 2025 utgjorde 2 365 000 NOK. Grunnen til den høye

kostnaden var overføring av oppgaver som var budsjettert for, men ikke gjennomført i 2024. Maling og utbedring av fasade på teglsteinsbyggene har vært den mest kostnadskrevene posten i årets vedlikeholdsplan og har utgjort en betydelig del av vedlikeholdskostnadene. Utskifting av asfaltdekket utenfor Skjelderups gate 10 har også vært en av årets større kostnadsposter.

Det har vært høyere kostnader enn budsjettert innen enkelte områder. Dette gjelder primært vedlikehold av heis i nr. 21, hvor det totalt er brukt 208 000 kr til service og ikke-planlagte reparasjoner. Videre har service på varmepumper, installasjon av nye portåpnere, nye ladere og garasjeporter, og utbedring av eksisterende ladere og vedlikehold av ventilasjon, bidratt til høyere kostnader enn forutsatt.

De kommunale avgiftene økte med over 8 % fra 2024, og forsikringspremien fra If økte med 18,5 %, fra året før. Økningen har bidratt til et høyere utgiftsnivå for driftskostnadene i 2025, men har likevel vært i tråd med budsjettet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Til

Boligbyggelaget Usbl  
Arbeidersamfunnets plass 1  
Postboks 8944 Youngstorget  
0028 Oslo

24. februar 2026

**Forslag til styrehonorar for Aksiseboden borettslag for styreperiode 2025/2026**

Ifølge vedtektene for Aksiseboden borettslag er det valgkomiteen som skal foreslå størrelsen på honoraret til styret.

**Forslag: Styrehonoraret for styreåret 2025/2026 settes til kr 143 000,-**

Honoraret er beregnet ut fra forrige styreperiodes honorarsats på kr 138.000,- som justeres i samsvar med konsumprisindeksen på 3,6% for perioden jan. 2025 – jan. 2026. Utregningen er rundet av til nærmeste 1000 kr og gir kr 143000,-

Valgkomiteen består av Eva Marie Heikkinen, Torill Johansen og Janjan Struijk

Med hilsen for valgkomiteen

Sted

Dato

  
Janjan Struijk

Oslo

24.02.2026

## **12 PARKERING OG PARKERINGSBUS**

### **Dagens vedtekter:**

#### 12-1 Parkering og parkeringshus

- (1) Det er forbudt å parkere biler på lagets interne veier. Når et av borettslagets medlemmer som ikke har garasje plass ønsker dette uten at det finnes ledige plasser, sies ekstern leietaker opp etter ansiennitet og med en måneds oppsigelse. Dersom det likevel ikke er tilgjengelig plass, må eventuelt beboer(e) som har flere plasser gi fra seg en plass ved at styret foretar loddtrekning, først mellom dem som har flere enn to plasser, deretter mellom dem som har to plasser.
- (2) Borettslagets medlemmer har prioritet til garasjen i Sverdrups gate 19/21. Eksterne leietakere henvises til garasjen i Skjelderups gate 10.
- (3) For beboerne Trondheimsveien 36 følges ovennevnte prinsipp for å skaffe parkeringsplasser til beboerne i dette borettslaget i hht pkt 4 i inngått kontrakt med Boligbyggelaget Usbl.

### **Forslag til endring av vedtekter:**

- (1) Det er ikke tillatt å parkere langs borettslagets interne veier. Parkering skal kun skje på oppmerkede og tildelte plasser.
- (2) Garasjeplasser er i utgangspunktet forbeholdt borettslagets andelseiere. Dersom det finnes ledige plasser, kan styret godkjenne utleie til eksterne leietakere.
- (3) Andelseiere som ønsker garasje plass har alltid prioritet foran eksterne leietakere. Dersom alle garasjeplasser er utleid og en andelseier som fra før ikke disponerer garasje plass ønsker å leie plass
  - I. skal først ekstern(e) leietaker(e) sies opp med oppsigelsestid i henhold til gjeldende kontrakt og plassen tildeles andelseier
  - II. Dersom det likevel ikke er ledig plass må andelseier(e) som disponerer flere plasser frigi plass ved at styret gjennomfører loddtrekning. Først mellom dem som har flere enn to plasser, deretter mellom dem som har to plasser.
- (4) Det er ikke tillatt å fremleie garasje plass. Ved brudd på denne bestemmelsen vil leieforholdet bli sagt opp med umiddelbar virkning.
- (5) Leietaker plikter å holde garasjeplassen og tilstøtende område ryddig og fri for søppel. Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig materiale, avfall eller gjenstander som er til hinder for normal bruk av garasjeanlegget.

- (6) For beboerne i Trondheimsveien 36 følges ovennevnte prinsipp for å skaffe parkeringsplasser til beboerne i dette borettslaget i hht pkt 4 i inngått kontrakt med Boligbyggelaget Usbl.

### **Korttidsutleie**

Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn per kalenderår, i samsvar med borettslagsloven § 5-4.

Utleie utover 30 døgn per kalenderår regnes ikke som korttidsutleie etter loven og krever styrets forhåndsgodkjenning.

Andelseier plikter å melde fra til styret om korttidsutleie av hele boligen, herunder om tidsrom for utleien og kontaktinformasjon til leietaker.

Andelseier er ansvarlig for at leietaker overholder borettslagets vedtekter, husordensregler og alminnelige ordensregler. Korttidsutleie som medfører urimelig eller unødvendig ulempe for øvrige beboere, kan anses som mislighold.

## Utbedring av heis I Sverdrups Gate 21

Driftsstabiliteten på heisen i Sverdrups Gate 21 har vært svært dårlig i 2025 og beboere har ved flere anledninger stått fast i heisen. Ut over normal service har heisen i #21 kostet borettslaget rundt 450.000,- NOK i ikke-planlagt vedlikehold over de to siste årene. Dette oppleves ikke som en tilfredsstillende situasjon, hverken for beboere eller styret, og styret har derfor undersøkt mulige langsiktige løsninger på problemet.

Basert på oversendt rapport fra Oslo Heiskontroll og beskrivelse over telefon har styret mottatt prisestimer for overhaling eller utskifting av heisen i Sverdrups Gate 21 fra TKE (tidligere ThyssenKrupp) der de antyder rundt 800.000,- NOK for full overhaling med en forventet levetid på 20 år eller utskifting til en kostnad i størrelsesorden 1.500.000,- til 2.000.000,- NOK eks mva med forventet levetid på 25 år. KONE Heis uttrykker i en tilsvarende dialog at det beste alternativet er utskifting av heis, og antyder en pris i størrelsesorden 1.600.000 - 2.000.000 NOK eks mva. Det ble ikke gitt prisestimat for overhaling av KONE. Schindler har vært på befaring og styret avventer et mer formelt tilbud fra dem.

Heisen i Sverdrups Gate 19 og 21 hadde en større overhaling i 2006 og det kan derfor synes rimelig at det er behov for en større overhaling nå. Siden driftsstabiliteten i #19 synes tilfredsstillende, er det styrets anbefaling at det i 2026 settes i verk langsiktige tiltak for å sikre driftsstabilitet på heisen i Sverdrups Gate 21. Grunnet borettslaget anstrengte økonomi etter renovering av bad i 2020, vil det være behov med ekstra låneopptak for å gjennomføre dette tiltaket.

Med utgangspunkt i prisanslag fra TKE og KONE er det grunn til å anta at kostnaden for tiltaket vil ligge i intervallet 800.000 – 2.000.000 NOK eks mva. og det er styrets anbefaling at vi tar opp et lån på 1.000.000,- NOK eller 2.000.000,- NOK avhengig av løsning. Betingelsene for at generalforsamlingen skal gi fullmakt til den øvre lånerammen på 2.000.000,- NOK er at styret søker å minimere låneopptaket ved å:

1. Velge den løsningen som synes mest kostnadseffektiv
2. Finne mest mulig økonomisk handlingsrom innenfor årets budsjett ved å justere og nedprioritere andre vedlikeholdsoppgaver.

Siden det vil være behov for ytterligere kostbare vedlikeholdsprosjekter fremover er det også styrets anbefaling at lånet nedbetales over fem år for å raskt friggi lånekapasitet for videre vedlikeholdsarbeid.

Gitt dagens rente på 5,05% for eksisterende lån, vil et lån på 1.000.000,- med nedbetaling over 5 år det første året gi en årlig lånekostnad for Aksiseboden Borettslag på 250.500,- NOK. Denne kostnaden vil måtte dekkes inn gjennom høyere låne- og felleskostnader og

vedlagte oversikt viser effekten dette vil ha på den enkelte andelseiers månedlige utgifter..  
Kostnaden vil doble seg dersom lånet blir på 2.000.000,- NOK.

**Alternativt:** Beboerne i Sverdrups Gate 21 godtar en fortsatt lav driftsstabilitet på heisen og alle beboere aksepterer tilhørende høye kostnader for ikke-planlagt vedlikehold i 2026. Samtidig innhenter styret formelle løsninger og prisestimer for utbedring eller utskifting av heis. Styret prioriterer å frigjøre midler i vedlikeholdsbudsjettene for 2026 og 2027, og en gjennomarbeidet og langsiktig løsning legges frem for generalforsamlingen senest i mars 2027.

**Styrets innstilling:**

Styret gis fullmakt til lånopptak oppad begrenset til 2.000.000,- NOK sikret med pant med prioritet foran innskuddene til å utbedre driftssikkerheten på heisen i Sverdrups Gate 21. Nedbetalingstiden skal være 5 år.

*Alternativ beslutning:*

Styret gis ikke fullmakt til låneopptak, men bes om å innhente formelle tilbud på langsiktige løsninger for stabil og sikker drift av heisen, rydde og prioritere plass i borettslagets budsjetter for 2026 og 2027 og legge frem et mer presist forslag for generalforsamlingen senest i mars 2027.

## Husleiekonsekvens - Aksiseboden borettslag

Serielån kr. 1 000 000. 5,05% rente. Nedbetaling over 5 år.

Andelsnummer	Økning i fellesgjeld (kr)	Avdrag (første mnd)	Renter (første mnd)	Terminbeløp (første mnd)
1	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
2	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
3	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
4	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
5	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
6	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
7	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
8	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
9	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
13	kr 9 958,00	kr 166,00	kr 42,00	kr 208,00
14	kr 6 938,00	kr 116,00	kr 29,00	kr 145,00
15	kr 9 958,00	kr 166,00	kr 42,00	kr 208,00
16	kr 10 954,00	kr 183,00	kr 46,00	kr 229,00
17	kr 9 958,00	kr 166,00	kr 42,00	kr 208,00
18	kr 10 954,00	kr 183,00	kr 46,00	kr 229,00
19	kr 9 958,00	kr 166,00	kr 42,00	kr 208,00
20	kr 10 954,00	kr 183,00	kr 46,00	kr 229,00
21	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
22	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
23	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
24	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
25	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
26	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
27	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
28	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
29	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
30	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
31	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
32	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
33	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
34	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
35	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
36	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
37	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
38	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
39	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
40	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00
41	kr 10 045,00	kr 167,00	kr 42,00	kr 210,00
42	kr 16 488,00	kr 275,00	kr 69,00	kr 344,00
43	kr 18 902,00	kr 315,00	kr 80,00	kr 395,00

44	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
45	kr	16 488,00	kr	275,00	kr	69,00	kr	344,00
46	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
47	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
48	kr	16 488,00	kr	275,00	kr	69,00	kr	344,00
49	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
50	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
51	kr	16 488,00	kr	275,00	kr	69,00	kr	344,00
52	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
53	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
54	kr	16 488,00	kr	275,00	kr	69,00	kr	344,00
57	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
58	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
59	kr	16 488,00	kr	275,00	kr	69,00	kr	344,00
60	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
61	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
62	kr	16 488,00	kr	275,00	kr	69,00	kr	344,00
63	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
64	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
65	kr	16 488,00	kr	275,00	kr	69,00	kr	344,00
66	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
67	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
68	kr	12 736,00	kr	212,00	kr	54,00	kr	266,00
69	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
70	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
71	kr	12 736,00	kr	212,00	kr	54,00	kr	266,00
72	kr	18 902,00	kr	315,00	kr	80,00	kr	395,00
73	kr	10 045,00	kr	167,00	kr	42,00	kr	210,00
74	kr	12 736,00	kr	212,00	kr	54,00	kr	266,00

## Husleiekonsekvens - Aksiseboden borettslag

Serialån kr. 1 000 000. 5,05% rente. Nedbetaling over 3 år.

Andelsnummer	Økning i fellesgjeld (kr)	Avdrag (første mnd)	Renter (første mnd)	Terminbeløp (første mnd)
1	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
2	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
3	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
4	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
5	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
6	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
7	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
8	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
9	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
13	kr 9 958,00	kr 277,00	kr 42,00	kr 319,00
14	kr 6 938,00	kr 193,00	kr 29,00	kr 222,00
15	kr 9 958,00	kr 277,00	kr 42,00	kr 319,00
16	kr 10 954,00	kr 304,00	kr 46,00	kr 350,00
17	kr 9 958,00	kr 277,00	kr 42,00	kr 319,00
18	kr 10 954,00	kr 304,00	kr 46,00	kr 350,00
19	kr 9 958,00	kr 277,00	kr 42,00	kr 319,00
20	kr 10 954,00	kr 304,00	kr 46,00	kr 350,00
21	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
22	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
23	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
24	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
25	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
26	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
27	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
28	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
29	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
30	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
31	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
32	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
33	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
34	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
35	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
36	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
37	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
38	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
39	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
40	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00
41	kr 10 045,00	kr 279,00	kr 42,00	kr 321,00
42	kr 16 488,00	kr 458,00	kr 69,00	kr 527,00
43	kr 18 902,00	kr 525,00	kr 80,00	kr 605,00

44	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
45	kr	16 488,00	kr	458,00	kr	69,00	kr	527,00
46	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
47	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
48	kr	16 488,00	kr	458,00	kr	69,00	kr	527,00
49	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
50	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
51	kr	16 488,00	kr	458,00	kr	69,00	kr	527,00
52	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
53	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
54	kr	16 488,00	kr	458,00	kr	69,00	kr	527,00
57	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
58	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
59	kr	16 488,00	kr	458,00	kr	69,00	kr	527,00
60	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
61	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
62	kr	16 488,00	kr	458,00	kr	69,00	kr	527,00
63	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
64	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
65	kr	16 488,00	kr	458,00	kr	69,00	kr	527,00
66	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
67	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
68	kr	12 736,00	kr	354,00	kr	54,00	kr	407,00
69	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
70	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
71	kr	12 736,00	kr	354,00	kr	54,00	kr	407,00
72	kr	18 902,00	kr	525,00	kr	80,00	kr	605,00
73	kr	10 045,00	kr	279,00	kr	42,00	kr	321,00
74	kr	12 736,00	kr	354,00	kr	54,00	kr	407,00

## **Aksiseboden Borettslag, 19.03.2026**

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen for valg av styremedlemmer og andre verv for Aksiseboden borettslag styreåret 2026/2027:

### **Leder**

Alis Helene Tefre, Sverdrups gate 19

(på valg, for to år)

### **Fire Styremedlemmer:**

Max Castro, Trondheimsveien 34

(på valg, for to år)

:\_\_\_\_\_

(på valg, for to år)

Jens Sønsteby Tobiassen, Trondheimsveien 34

(på valg for inntil ett år, inntretr istedenfor Nikolai Martens Låstad)

Cedrik Dagousset, Sverdrups gate 19

(ikke på valg, ett gjenværende år)

### **To varamedlemmer**

På valg for ett år:

:\_\_\_\_\_

:\_\_\_\_\_

### **Tre medlemmer for Valgkomité**

På valg for ett år:

Eva Marie Heikkinen, Sverdrups gate 19

Janjan Struijk, Skjelderups gate 10

Torill Johnsen, Sverdrups gate 21

Valgkomiteen har bestått av Eva Heikkinen, Torill Johnsen og Janjan Struijk

Hilsen

Sted

dato

Oslo

09.03.2026

Janjan Struijk

For valgkomiteen

## **Aksiseboden Borettslag, 19.03.2026**

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen for valg av styremedlemmer og andre verv for Aksiseboden borettslag styreåret 2026/2027:

### **Leder**

Alis Helene Tefre, Sverdrups gate 19

(på valg, for to år)

### **Fire Styremedlemmer:**

Max Castro, Trondheimsveien 34

(på valg, for to år)

:-----

(på valg, for to år)

Jens Sønsteby Tobiassen, Trondheimsveien 34

(på valg for inntil ett år, inntretr istedenfor Nikolai Martens Låstad)

Cedrik Dagousset, Sverdrups gate 19

(ikke på valg, ett gjenværende år)

### **To varamedlemmer**

På valg for ett år:

:-----

:-----

### **Tre medlemmer for Valgkomité**

På valg for ett år:

Eva Marie Heikkinen, Sverdrups gate 19

Janjan Struijk, Skjelderups gate 10

Torill Johnsen, Sverdrups gate 21

Valgkomiteen har bestått av Eva Heikkinen, Torill Johnsen og Janjan Struijk

Hilsen

Sted

dato

Oslo

09.03.2026

Janjan Struijk

For valgkomiteen

## **Aksiseboden Borettslag, 19.03.2026**

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen for valg av styremedlemmer og andre verv for Aksiseboden borettslag styreåret 2026/2027:

### **Leder**

Alis Helene Tefre, Sverdrups gate 19

(på valg, for to år)

### **Fire Styremedlemmer:**

Max Castro, Trondheimsveien 34

(på valg, for to år)

:-----

(på valg, for to år)

Jens Sønsteby Tobiassen, Trondheimsveien 34

(på valg for inntil ett år, inntretr istedenfor Nikolai Martens Låstad)

Cedrik Dagousset, Sverdrups gate 19

(ikke på valg, ett gjenværende år)

### **To varamedlemmer**

På valg for ett år:

:-----

:-----

### **Tre medlemmer for Valgkomité**

På valg for ett år:

Eva Marie Heikkinen, Sverdrups gate 19

Janjan Struijk, Skjelderups gate 10

Torill Johnsen, Sverdrups gate 21

Valgkomiteen har bestått av Eva Heikkinen, Torill Johnsen og Janjan Struijk

Hilsen

Sted

dato

Oslo

09.03.2026

Janjan Struijk

For valgkomiteen

## **Aksiseboden Borettslag, 19.03.2026**

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen for valg av styremedlemmer og andre verv for Aksiseboden borettslag styreåret 2026/2027:

### **Leder**

Alis Helene Tefre, Sverdrups gate 19

(på valg, for to år)

### **Fire Styremedlemmer:**

Max Castro, Trondheimsveien 34

(på valg, for to år)

:-----

(på valg, for to år)

Jens Sønsteby Tobiassen, Trondheimsveien 34

(på valg for inntil ett år, inntretr istedenfor Nikolai Martens Låstad)

Cedrik Dagousset, Sverdrups gate 19

(ikke på valg, ett gjenværende år)

### **To varamedlemmer**

På valg for ett år:

:-----

:-----

### **Tre medlemmer for Valgkomité**

På valg for ett år:

Eva Marie Heikkinen, Sverdrups gate 19

Janjan Struijk, Skjelderups gate 10

Torill Johnsen, Sverdrups gate 21

Valgkomiteen har bestått av Eva Heikkinen, Torill Johnsen og Janjan Struijk

Hilsen

Sted

dato

Oslo

09.03.2026

Janjan Struijk

For valgkomiteen

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier:

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 19.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

### NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 06.05.26 Side 1 av 3

Aksiseboden Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 152/53	<b>Fødselsdato eier:</b> 19.02.1994
Sverdrups gate 21	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	<b>Fødselsdato medeier:</b> 13.10.1994
0559 OSLO	<b>Eiere:</b> Espen Aakernes, Ane Kleiven	
<b>Organisasjonsnr:</b> 950 639 822	<b>Andelsnr:</b> 53	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 6 207

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Lånekostnader renter	339
	Avdrag tak-lån	521
	Avdrag IN-lån	509
	Renter IN-lån	827
	Felleskostnader	3 157
	NextGenTel	306
	Lånekostnader avdrag	474
	Renter tak-lån	74

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	295 889	Gjeld siste årsoppg.: 300 407
Klient ajourf. lån:	29 455 266,56	Klient gj. s. årsoppg.: 27 121 173

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367371513, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 06.05.2026: 16 768 444

Andel av saldo: 196 193

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 30.06.2045 )

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16367371521, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 06.05.2026: 8 061 467

Andel av saldo: 80 981

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 30.06.2040 )

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 16368616145, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 06.05.2026: 1 863 159

Andel av saldo: 18 716

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 06.05.26 Side 2 av 3

Aksiseboden Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 152/53	<b>Fødselsdato eier:</b> 19.02.1994
Sverdrups gate 21	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	<b>Fødselsdato medeier:</b> 13.10.1994
0559 OSLO	<b>Eiere:</b> Espen Aakernes, Ane Kleiven	
<b>Organisasjonsnr:</b> 950 639 822		

### 3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 31.03.2029 )

Flytende rente

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Alis Helene Tefre

Adresse: Sverdrups gate 19

Postnr/-sted: 0559 OSLO

Telefon: Mob.: 48052407

E-post: styret@aksiseboden.no

### 6: Ligning - 2025

		Gjeld:	300 407	Andre inntekter:	672
Annen formue:	10 428	Utgifter:	16 781		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	115 000
Andelsnr:	53	Partialobligasjonsnr:	53

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1981

Gårds/bruksnr: 228/446

Bygningstype: HB

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 974

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP586809

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	6	Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0602
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ...) 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Parkering: Egen garasje med muligheter til å leie en plass. Fordeling av garasjeplassene foretas av styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 06.05.26 Side 3 av 3

Aksiseboden Borettslag

**Vår ref.:** 152/53

**Fødselsdato eier:** 19.02.1994

Sverdrups gate 21

**Type:** Borettslag tilknyttet

**Fødselsdato medeier:** 13.10.1994

0559 OSLO

**Eiere:** Espen Aakernes, Ane Kleiven

**Organisasjonsnr:** 950 639 822

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



## 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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## 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

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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://help.no).



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 <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> 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](http://www.fremtind.no)



# 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**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sverdrups gate 21  
0559 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Karianne Amlie**Oppdragsnummer:****Telefon:** 977 57 259  
**E-post:** karianne.amlie@aktiv.no

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 viderefordlet 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